

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO SÓCIO-ECONÔMICO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM CIÊNCIAS ECONÔMICAS

UMA ABORDAGEM SOBRE A DINÂMICA URBANA COM ÊNFASE NO
DESEMPENHO DA CONSTRUÇÃO CIVIL: ESTUDO DE CASO NA ILHA DE
SANTA CATARINA

Monografia submetida ao Departamento de Ciências Econômicas para obtenção da carga
horária na disciplina CNM 5420 – Monografia

Por: Eduardo Murilo Veber

Orientador : Prof. Dr. Hoyêdo Nunes Lins



(de acordo)

Área de pesquisa : Economia Regional e Urbana

Florianópolis, julho de 2004.

Banca Examinadora:

Prof.

Membro

Prof.

Member

AGRADECIMENTOS

O autor agradece:

A todas as pessoas e entidades que colaboraram no fornecimento de informações para que esta monografia se realizasse. Expresso meus sinceros agradecimentos pela atenção dedicada;

Em especial, ao Prof. Dr. Hoyêdo Nunes Lins que soube incentivar a realização deste trabalho, compreendendo e respeitando minhas dificuldades e limitações. A ele agradeço pelo interesse e colaboração prestados;

Faço um agradecimento a todos os Professores da Universidade Federal de Santa Catarina e ao Departamento de Ciências Econômicas;

A meus familiares, especialmente aos meus pais Dilermando e Maria do Carmo, e meu irmão Vinicius, agradeço pela amizade e incentivo recebidos para a conclusão deste curso;

A todos o meu mais sincero MUITO OBRIGADO.

Florianópolis, Julho de 2004.

SUMÁRIO

LISTA DE TABELAS.....	v
RESUMO	vi
1. APRESENTAÇÃO.....	1
1.1 O PROBLEMA	1
1.2 OBJETIVOS.....	3
1.2.1 Objetivo Geral	3
1.2.2 Objetivos Específicos.....	3
1.3 METODOLOGIA	4
1.4 ESTRUTURA	4
2. A DINÂMICA DO CAPITAL IMOBILIÁRIO E O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL: ELEMENTOS PARA A ELABORAÇÃO DE UM MARCO ANALÍTICO....	6
2.1 CAPITAL IMOBILIÁRIO: VETOR ESSENCIAL DA EXPANSÃO URBANA NA SOCIEDADE CAPITALISTA	6
2.2 O PAPEL DO INCORPORADOR IMOBILIÁRIA NA MODELAGEM DO ESPAÇO URBANO	8
2.3 AS INTERVENÇÕES INCRUSTRADAS NO PROCESSO DE INCORPORAÇÃO ..	10
3. O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL: NOTAS SOBRE CARACTERÍSTICAS E LÓGICA DE FUNCIONAMENTO	13
3.1 O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL.....	13
3.2 UM OLHAR SOBRE OS ELEMENTOS QUE INTERFEREM NO FUNCIONAMENTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA ILHA DE SANTA CATARINA..	17
4. ILHA DE SANTA CATARINA: CRESCIMENTO URBANO, TURISMO E DINAMISMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL	19
4.1 FLORIANÓPOLIS: UMA REALIDADE URBANA EM MUTAÇÃO	19
4.2 O SETOR DE TURISMO: ASPECTO CRUCIAL DA EXPANSÃO URBANA NA ILHA DE SANTA CATARINA	32
4.3 CAPITAL IMOBILIÁRIO E CONSTRUÇÃO CIVIL NUMA ILHA TURÍSTICA....	40
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	51
5.1 CONCLUSÕES.....	51
5.2 RECOMENDAÇÕES	53
6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	55
ANEXOS	58

LISTA DE TABELAS

TABELA 01: Florianópolis População - Urbana e Rural	24
TABELA 02: Taxas de Crescimento da População Urbana e Rural – Florianópolis, RMF e SC	25
TABELA 03 : População Total por Distrito	26
TABELA 04: Densidade Distrital Bruta em Florianópolis, 1980 – 2000.....	27
TABELA 05: Crescimento Vegetativo e Migratório – 1974 – 1998	28
TABELA 06 : Origem dos Migrantes: Florianópolis, 1991.	29
TABELA 07: Comparação do crescimento do Centro da cidade em relação a totalidade do município de Florianópolis	30
TABELA 08 : Evolução da Atividade Turística : Florianópolis, Alta Temporada(*) – 1981 a 2001	36
TABELA 09 : Serviços de Alimentação: Florianópolis.....	37
TABELA 10: Número de Turistas em Florianópolis e População Residente.....	37
TABELA 11: Movimento estimado de turistas em Florianópolis – 1986 a 2003 (Alta Temporada)	39
TABELA 12 : Área de Habite-se – distribuição por uso – 1997 a 2002.....	41
TABELA 13: Área de projetos – distribuição por uso – 1997 a 2002	42
TABELA 14: Evolução da construção civil em Florianópolis (em m ² de área construída).	43
TABELA 15: Distribuição dos loteamentos aprovados em Florianópolis em relação ao Norte da Ilha – Período 1960-1992	44
TABELA 16: Preço médio unitário em diversos bairros de Florianópolis	46
TABELA 17: Área total de edificações multifamiliares que obtiveram licença de Habite-se no centro de Florianópolis entre 1994 e 1998.	49
TABELA 18: Número de domicílios no Centro e acréscimo anual médio.....	49

RESUMO

O presente trabalho procura fazer uma análise do crescimento da indústria da construção civil na Ilha de Santa Catarina, levando-se em conta a influência do turismo como vetor de produção do espaço urbano. Dentro do processo de urbanização capitalista, procurou-se destacar a importância deste setor como incremento ao mercado imobiliário e conseqüentemente, à indústria da construção civil. O estudo de caso busca uma “amostra” do processo de urbanização, observando-se a dinâmica dos principais agentes modeladores do espaço urbano em diferentes momentos, com a incorporação de conteúdos sócio-econômicos distintos de acordo com conjunturas e ritmos de evolução da Ilha. Neste cenário, com o fluxo migratório proveniente de vários estados do país e do exterior, passam a ocorrer com o predomínio de um modo de vida de valores eminentemente urbanos, fazendo parte desse processo a construção de conjuntos residenciais, a venda de terrenos, o aparecimento de bairros e, principalmente, a transformação de propriedades privadas onde antes haviam sítios, terras coletivas e muito verde.

Palavras Chaves: Produção do Espaço Urbano – Capital Imobiliário - Turismo

1. APRESENTAÇÃO

O presente trabalho tem por título “Uma Abordagem sobre a Dinâmica Urbana com Ênfase no Desempenho da Construção Civil: Estudo de Caso na Ilha de Santa Catarina” justamente por objetivar a análise do crescimento urbano na capital de Santa Catarina, tendo como indicadores deste processo, a contribuição do turismo no cenário sócio-econômico e a conseqüente participação da construção civil como atividade que incrementa esse processo.

Primeiramente focaliza-se a questão do capital imobiliário, destacando-se as operações que movem o mercado imobiliário e que, por sua vez, motivam a busca de novos investimentos, fundamentada na disputa pelo uso do solo urbano. Ao mesmo tempo, enfatiza-se a influência do turismo, tendo em vista que, pela sua expansão – fruto da posição geográfica e dos dotes naturais, da Ilha de Santa Catarina -, esse setor tem marcado a modelagem do espaço local. Baseado nos conceitos do capital imobiliário, destacou-se a dinâmica urbana vivenciada pela Ilha de Santa Catarina, onde os investimentos que permitiram ao turismo ilhéu atingir horizontes além das fronteiras do Estado e do país, trouxeram como contrapartida um contingente cada vez maior de interessados na qualidade de vida, frente à beleza natural das praias da Ilha e por conta disso, aquecendo o mercado imobiliário e da construção civil. No entanto, tal processo não tem sido desacompanhado de grandes problemas, antes o contrário.

1.1 O PROBLEMA

Baseado na observação do crescimento da urbanização na Ilha de Santa Catarina, partiu-se do pressuposto; para conceber a pesquisa que sustenta esta monografia, de que a

expansão do turismo, do espaço urbano e do setor imobiliário relacionam e fortalecem-se mutuamente.

Edifícios altos, quer dizer, gabaritos com muitos pavimentos, fazem parte do próprio processo de verticalização das grandes cidades e sempre estiveram ligados a pelo menos dois fatores principais: um, de ordem econômica - a valorização e multiplicação da terra urbana; outro, de ordem simbólica - demonstração de progresso e modernidade, aspectos que o senso comum costuma assimilar à configuração das grandes metrópoles.

Com o incremento da atividade turística, investidores e visitantes passam a observar, além dos atrativos naturais, perspectivas de lazer e de grande lucratividade. Tal fato acelerou a ocupação do espaço urbano na Ilha, principalmente nos balneários e no triângulo central, fazendo surgir ou intensificando, a especulação imobiliária, devido à crescente demanda por imóveis.

O processo de verticalização da Ilha teve seu início antes do esgotamento das terras no centro da cidade e antes que sua condição se revelasse efetivamente, pela intensificação do processo de conurbação com municípios vizinhos. Algumas particularidades na formação e gestão da cidade foram propiciadas pela postura do poder público, que criaram condições estruturais e ideológicas que favoreceram tais acontecimentos. De fato, a arquitetura e as obras de infra-estrutura passaram a ser instrumentos principais de modernização da cidade. Nesta, como em outros espaços urbanos do mundo capitalista, os agentes modeladores do espaço urbano mais diretamente ligados ao capital imobiliário (incorporadores imobiliários e proprietários fundiários) sempre atuaram no sentido de redinamizar os usos do espaço urbano visando, cada vez mais, ampliar e acumular renda e riqueza.

À medida que os espaços arquitetônicos e urbanísticos começam a ser modificados segundo os interesses da lucratividade da construção civil, como também pela necessidade do oferecimento de melhorias proporcionadas pelos órgãos públicos estaduais e do próprio município, ligadas à infra-estrutura viária, ao tratamento de esgotos e aos transportes, começa-se a atingir uma amplitude de alterações físicas e espaciais que causam impactos na natureza e que, por sua vez, também influenciaram a dinâmica do processo de urbanização da Ilha.

A partir destas observações, consegue-se perceber que existe uma realidade onde houve um crescimento acelerado no setor turístico e imobiliário e que conseqüentemente, promoveu a expansão da malha urbana. Visando analisar a dinâmica da urbanização levando em conta os fatores históricos e geográficos, procura-se observar a participação do turismo e da indústria da construção civil neste processo, salientando a importância da atividade turística como um dos agentes impulsionadores, frente aos interesses do mercado imobiliário. Um grande fator limitador à realização de um estudo com esse perfil, diga-se desde logo, é a dramática ausência de dados, mesmo nos órgãos que deveriam possuí-los, como se verificou penosamente durante os últimos meses.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo Geral

- O objetivo geral deste trabalho busca compreender a dinâmica da construção civil na Ilha de Santa Catarina, levando-se em conta os fatores que movem o capital imobiliário na busca de novos investimentos, investigando a expansão e o interesse da indústria de construção civil, e procurando relacionar esse processo com o crescimento turístico na Ilha de Santa Catarina.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Produzir marco conceitual para um estudo da dinâmica do capital imobiliário, que permita analisar o crescimento urbano na Ilha de Santa Catarina;
- Descrever e contextualizar o fenômeno turístico na Ilha de Santa Catarina;

- Examinar as influências recíprocas entre o crescimento urbano e da construção civil e a expansão turística na Ilha de Santa Catarina, no período recente.

1.3 METODOLOGIA

Para se atingir os objetivos deste trabalho, foi necessária a consulta em trabalhos acadêmicos relacionados ao tema, com o intuito de fortalecer a base de referência analítica. Foi realizado também, pesquisa bibliográfica e documental em livros, textos, jornais, revistas, artigos, planos diretores e teses sobre o assunto. Isso envolveu entre outras coisas, contatos com órgãos oficiais, tais como: o INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE FLORIANÓPOLIS, a SECRETARIA DE URBANISMO E SERVIÇOS PÚBLICOS, SINDICATO DAS INDÚSTRIAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL, onde se procurou levantar o material disponível para o subsídio necessário ao desenvolvimento da pesquisa.

1.4 ESTRUTURA

Este Capítulo, apresenta basicamente a problemática da pesquisa e os objetivos do trabalho.

No Capítulo II procurou-se elaborar um marco analítico para a pesquisa, sendo enfatizado a questão relativa à participação do capital imobiliário no processo de incorporação imobiliária. Já o capítulo III, traz uma abordagem do setor da construção civil com as características básicas e sobre a lógica de funcionamento.

O Capítulo IV aborda o crescimento urbano da Ilha de Santa Catarina, vinculando-o ao processo de migrações e ao crescimento populacional, além de associá-lo, nas últimas décadas, ao crescimento do turismo. Nesse capítulo procura-se indicar a relação entre o

desenvolvimento da construção civil, motivada em parte pela expansão da atividade turística, e o crescimento urbano local.

2. A DINÂMICA DO CAPITAL IMOBILIÁRIO E O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL: ELEMENTOS PARA A ELABORAÇÃO DE UM MARCO ANALÍTICO

A dinâmica do capital imobiliário no processo de produção capitalista da moradia é balizada, em grande medida, pela orientação do processo de incorporação imobiliária inserido no circuito da indústria da construção civil. Neste capítulo, que representa o referencial teórico da pesquisa sobre a dinâmica urbana na Ilha de Santa Catarina, abordar-se-á o problema da produção do bem moradia, destacando a figura do incorporador nesse processo, a valorização do capital nesse circuito e os capitais que fazem parte do processo de incorporação imobiliária.

2.1 CAPITAL IMOBILIÁRIO: VETOR ESSENCIAL DA EXPANSÃO URBANA NA SOCIEDADE CAPITALISTA

O bem moradia é caracterizado como uma mercadoria imóvel e durável pelo fato de que sua produção, e também seu consumo, realizarem-se num espaço de tempo em que a sua vida econômica e útil tende a estender-se durante um longo período. Trata-se de mercadoria cuja produção representa uma significativa oportunidade para a valorização do capital. A atração que isso representa é considerável, sendo que o surgimento e expansão de um mercado exigindo uma produção imobiliária concentrada, fruto das necessidades de urbanização e da industrialização, são motivados pelas transformações ocorridas no conjunto da sociedade.

É na etapa de transformação do uso do solo, na produção capitalista do bem moradia, até o seu consumo final, que o processo de valorização do capital no setor em foco ocorre. Dessa maneira, torna-se historicamente possível o aparecimento da função referente à incorporação imobiliária.

De acordo com o Código Civil Brasileiro, art. 29 da Lei 4.591/64, “o incorporador é a pessoa jurídica ou física, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissa e efetiva a venda de frações ideais do terreno objetivando a vinculação de tais frações à unidade autônoma em edificações a serem construídas ou em construções sob o regime condominial, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se conforme o caso, pelo prazo de entrega, preço e condições das obras concluídas”.

O sistema de incorporação imobiliária compreende as operações comandadas por empresas do setor imobiliário e pelas associações destas empresas com outros empresários que “capturam” a produção e circulação de mercadorias imobiliárias. Geralmente, o seu campo de ação limita-se à promoção de edifícios com maior gabarito, ou seja, com o maior número de pavimentos, tanto para função residencial quanto comercial.

Nesse segmento, podem atuar empresas de administração de imóveis que trazem para a atividade de incorporação o conhecimento desenvolvido sobre o mercado de terras e de imóveis. No caso de empresas de construção civil, estas passam a atuar na incorporação em razão de poderem adequar o processo produtivo de acordo com as características pertencentes ao foco do mercado escolhido. Para as empresas que realizam projetos, a atuação na incorporação decorrente do conhecimento que possuem sobre a adequação das características do empreendimento aos vários segmentos do mercado. Observa-se ainda, nesse ramo, o papel de grupos financeiros que disponibilizam capital para a realização de empreendimentos.

No processo de incorporação imobiliária, a figura do incorporador faz-se necessária frente às necessidades do dimensionamento das características do bem imóvel de acordo com os padrões econômicos, arquitetônicos e locacionais a serem adotados. Em função do mercado habitacional ser dividido em submercados definidos pela localização e pelos níveis sócios-econômicos que podem ter acesso a cada um deles, o incorporador procurará construir preferencialmente moradias para o submercado que aceite o maior preço. Dessa forma, estará atuando como reproduzidor da divisão econômica e social do espaço e, amplamente, como um reproduzidor do espaço no qual a lógica capitalista apresenta-se cristalizada. Assim, fica a cargo do incorporador assumir na produção capitalista da moradia a função de superar bloqueios representados pela propriedade privada da terra e

pela limitação da demanda solvável, o segundo problema sendo gerado pelo alto valor relativo da mercadoria moradia.

Singer (1979) salienta que a especulação imobiliária procura influir sobre as decisões do poder público quanto às áreas a serem beneficiadas com a expansão de serviços. Mas quem geralmente promove a distribuição “perversa” dos serviços urbanos não é o Estado, e sim, o próprio mercado imobiliário. Entretanto, Ribeiro(1985) acrescenta a necessidade do incorporador recorrer à intervenção do Estado na economia, para que as ações de planejamento e infra-estrutura coincidam com as necessidades do setor imobiliário pertinentes ao volume de expansão do mercado considerado.

Nota-se que a própria configuração sócio-espacial dos tecidos urbanos representa elemento que condiciona decisivamente a atuação dos agentes que gravitam em torno da produção e comercialização de objetos edificados.

2.2 O PAPEL DO INCORPORADOR NA INCOPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NA MODELAGEM DO ESPAÇO URBANO

Um aspecto importante a ser destacado é que, para o setor imobiliário, a localização no espaço urbano atua como fator de diferenciação do *valor de uso* das mercadorias produzidas. Segundo Ribeiro(1985), este *valor de uso* é, por sua vez, determinado pela articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários que compõem o *valor de uso complexo* representado pelo espaço urbano. Sob este aspecto, é válido ressaltar as diferenças e a importância de elementos locacionais na diferenciação dos *valores de uso* da moradia, pois estes crescem na razão direta da diferenciação do espaço tanto em termos objetivos – desigualdades quantitativas, qualitativas e locacionais do sistema de objetos imobiliários - quanto em termos subjetivos – diferentes conteúdos sociais e ideológicos dos vários pontos do espaço. De maneira mais circunscrita, Ribeiro(1985) salienta a questão da moradia, afirmando que a imobilidade, a durabilidade e a diferenciação do espaço, conferem à moradia uma característica de heterogeneidade reativa. Esses atributos, por

consequência, irão refletir a formação de preços e a possibilidade do surgimento de situações monopolistas.

Dessa forma, as empresas do ramo imobiliário procuram localizar seus pátios produtivos, ou seja, o seu ambiente de produção de cada novo empreendimento, naqueles pontos do espaço urbano que permitam maximizar a apropriação do *valor de uso complexo*. Em outras palavras, têm preferência por um espaço que tenha a propriedade de tornar o trabalho social mais produtivo de mais-valia. Assim, o espaço construído é ao mesmo tempo objeto de consumo intermediário e final, como também de valorização de capitais especializados na produção e circulação dos objetos imobiliários que servem de suporte físico ao *valor de uso complexo*. Estes fatores permitem condições excepcionais de rentabilidade e sobrelucros de localização, pois só serão produzidos aqueles objetos imobiliários que ofereçam condições de rentabilidade, correspondendo, ao menos, à taxa média de lucro.

Neste circuito, portanto, a formação e renovação do *valor de uso complexo* depende não somente da existência de objetos imobiliários, mas também da sua articulação espacial. Para isso, a cidade, enquanto *valor de uso complexo*, torna-se uma força produtiva social especial, capaz de aumentar a produtividade do trabalho e diminuir o tempo de rotação do capital, traduzindo-se em maior rentabilidade dos investimentos realizados.

No que concerne à lógica de operação dos atores envolvidos na “produção capitalista da cidade”, cabe assinalar que toda vez que um incorporador se coloca na condição de compra de um terreno, ele realizará um cálculo orientado de trás para frente. Trata-se do procedimento que consiste na estimativa do faturamento global previsto com a realização do empreendimento, levando em conta aspectos centrais como a “construtibilidade” do terreno e sua localização no espaço urbano. Do faturamento estimado são deduzidos os custos de construção, os custos de comercialização e a margem de lucro que permitirá ao incorporador a rentabilidade considerada normal. Ao final deste procedimento, o incorporador conhecerá o preço máximo que poderá pagar pelo terreno.

Assim, o faturamento global do empreendimento será determinado pelo preço do imóvel segundo o ponto de localização, a velocidade de comercialização, o número de moradias que poderão ser construídas, limitadas pelos regulamentos urbanísticos sobre o

uso do solo, as possibilidades de usos complementares do terreno e a diversificação da construção, entre outras coisas.

2.3 AS INTERVENÇÕES INCRUSTRADAS NO PROCESSO DE INCORPORAÇÃO

O incorporador, então, como agente suporte do capital, estabelece relações com outros agentes que assumirão funções na etapa de comercialização. Dentro deste circuito de produção e circulação da moradia, capitais de várias naturezas participam, cada qual cumprindo uma função específica e tendo, dessa forma, uma valorização diferente. Esses capitais, que podem ser vistos como desdobramentos do capital total que se valoriza no processo de construção e comercialização de objetos edificados, podem ser identificados como: capital de incorporação, capital de empréstimo, capital do construtor e capital de circulação.

O capital de incorporação atua no primeiro momento da rotação do conjunto do capital envolvido na produção e circulação da moradia. Este capital compra o terreno, decide o empreendimento a ser realizado, contrata uma empresa de construção e responsabiliza-se pela comercialização do bem, o imóvel.

O capital do construtor, por sua vez, tem um circuito idêntico a qualquer capital produtivo. Porém, como o processo de produção é longo, ele o realiza sob encomenda do produtor.

Para que haja circulação de mercadoria-moradia, ou seja, a transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, são necessárias, segundo Ribeiro(1985), as seguintes funções:

- a) coleta de rendimentos passíveis de transformarem-se em capital-circulação;
- b) alocação deste capital de circulação na compra de mercadoria moradia;
- c) gestão deste capital na fase de transformação em mercadoria e do retorno em forma de dinheiro.

No processo de incorporação, o incorporador é responsável pela gestão do capital de circulação, pois este é a chave de todo o processo de produção e circulação, na medida em

que permite a transformação de um capital-dinheiro em terreno e edificação. O capital de incorporação, que opera o controle de transformação do capital-dinheiro em mercadoria moradia, dirige o processo de produção e assegura a transformação do capital-mercadoria novamente à forma capital-dinheiro. Sendo o incorporador um agente suporte de um capital de circulação que financia a produção e a comercialização, este acaba se caracterizando, no contexto do processo de incorporação, como um capitalista comercial cuja função é acelerar a rotação do capital empregado na construção, permitindo o investimento nesta esfera da produção. No momento da compra do terreno, o incorporador assume o controle sobre uma condição que permite o surgimento do sobrelucro de localização, referente à transformação do uso do solo. Isto significa que uma parte do lucro do incorporador pode ser constituída de renda da terra não integralmente paga ao proprietário da terra.

A relação que o incorporador estabelece com o proprietário do terreno incorpora traços característicos de uma relação capitalista comercial, quando são estabelecidas as condições de negociação. Tais condições podem se dar via pagamento em moeda corrente, parte em moeda corrente e parte em imóvel construído, assim como, parte em moeda e parte em permuta por área a ser construída e entregue mediante um contrato de promessa de pagamento.

A superposição das relações de propriedade e relações capitalistas entre construtores e incorporadores é um elemento chave na explicação das dificuldades enfrentadas pelo capital nesse campo de valorização. Esta superposição permite, de um lado, que a remuneração do incorporador tenha como base a apropriação de rendas fundiárias, e, de outro, a extração da mais-valia criada na produção.

Quanto à rentabilidade dos capitais empregados no processo de incorporação, o capital-empréstimo tem sua rentabilidade obtida pelos juros que obtém no financiamento da comercialização. Já o capital imobiliário, poderá ter sua rentabilidade determinada pelo surgimento do lucro extraordinário. Dessa forma, no momento em que o investidor compra o imóvel, toda a mais-valia criada no processo de produção e as possíveis rendas são realizadas e incorporadas pelo incorporador.

De outro lado, o capitalista imobiliário passará a obter como lucro o montante proveniente da margem de lucro obtida sobre o capital empregado, dependendo das características de construtibilidade e localização. Isto quer dizer que, mesmo que o capital

empregado na realização do empreendimento seja proveniente de um empréstimo junto a uma instituição financeira, este capital deverá ser remunerado durante o período de execução do empreendimento por um indexador que permita o pagamento do capital de empréstimo, assim como a extração da taxa média de lucro, ou então, do lucro extraordinário. Neste sentido, o capital-construtor terá seu lucro determinado pela taxa média de lucro. Isto significa que o promotor paga ao construtor o preço geral da produção, ou seja, o capital consumido, constante e variável, mais um lucro determinado pela taxa média de lucro aplicado sobre este capital.

Para o capital de incorporação, o lucro será determinado pelas condições que regulam a rentabilidade do capital comercial, ou seja, o tempo de rotação e velocidade de vendas além do tempo durante o qual permanece imobilizado este capital.

* * *

Esses elementos teóricos do funcionamento do capital imobiliário inspiram a pesquisa de que trata esta monografia, referente ao crescimento da indústria da construção civil na Ilha de Santa Catarina na década de 1990, conforme assinalado. De caráter principalmente residencial e comercial, essa indústria teve a sua dinamização motivada pelo interesse imobiliário de investidores e incorporadores que aqui se estabeleceram e investiram . O advento do turismo, baseado nas características naturais do local e o aumento populacional derivado de migrações de famílias de renda média e alta contribuíram para a rápida expansão dessa indústria, que oportunamente acompanhou o aquecimento do mercado imobiliário, com a conseqüente valorização imobiliária dos espaços urbanos.

3. O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL: NOTAS SOBRE CARACTERÍSTICAS E LÓGICA DE FUNCIONAMENTO

Este capítulo objetiva apresentar aspectos gerais do setor da construção civil. Assim apresentam-se algumas de suas características, salientando a situação no Brasil, e depois fala-se sobre a Ilha de Santa Catarina.

3.1 O SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL

A construção civil, enquanto atividade industrial de transformação, apresenta como características um produto final geralmente único, com posição fixa e um ciclo de vida longo.

Nesse setor, a realização de qualquer empreendimento envolve uma combinação de recursos, entre eles, materiais, mão-de-obra, equipamentos e capital, que de uma forma ou de outra, podem estar sujeitos a limites e restrições pelo fato de o planejamento de obras apresentar um elevado grau de incerteza. Isso se dá em função da inconstância de utilização destes recursos, que, medidos em habilidades e quantidades, se alteram de acordo com a característica de construção de cada novo empreendimento a ser construído.

Assim, mesmo que a construção civil atue permanente e especificamente com base em projetos, é de suma importância que as atividades desempenhadas por esta indústria, sejam acompanhadas por ferramentas e informações que permitam monitorar com eficiência as incertezas sobre o desenvolvimento e o resultado final da obra, tanto em termos de produto final, como de prazos e de custos.

A importância do setor da Construção Civil para a sócioeconomia brasileira, é sugerida pela sua participação com cerca de 19,26% do PIB, equivalentes a R\$ 95,5 bilhões no ano de 2002, segundo dados do IBGE(2002). Isso representa 20,79% da produção do setor industrial. Na Construção Civil são gerados 9,1 milhões de empregos, sendo que a

cada 100 empregos diretos correspondem 21 indiretos e 47 induzidos. Dessa forma, percebe-se uma notável vinculação entre investimentos e empregos, pois a cada R\$ 1 milhão investidos, 65 novos empregos são gerados. Segundo pesquisa realizada pela Comissão de Economia e Estatística (2002), outra característica marcante deste setor é possuir baixo coeficiente de importação, pois somente 7,11% dos insumos utilizados são provenientes de compras no exterior.

Com base nos dados da Fundação Getúlio Vargas(2001), pode-se assinalar que as atividades que compõe o setor de Construção Civil, correspondem em 73,45% às atividades industriais associadas à construção propriamente dita, em 20,4% às que fornecem matérias-primas e equipamentos para o seu processo construtivo e em 6,21% aos serviços que apóiam a cadeia produtiva .

As atividades com maior peso no valor adicionado pelo setor da Construção Civil são: construção de edifícios e obras de engenharia civil (57,3%); obras de infra-estrutura para engenharia elétrica (9,5%); outros produtos metalúrgicos associados à construção (6,9%); siderurgia associada à construção (4,8%); comércio associado aos produtos de construção (4,7%); construção por trabalhadores autônomos (4,0%); indústria da madeira associada à construção (2,4%); fabricação de cimento (1,6%), dados da FGV e CBIC(2001).

Outra importante característica da construção civil é a sua capacidade de absorver um grande contingente de trabalhadores pouco qualificados. Assim, esta indústria exerce um papel social de fundamental importância num país como o Brasil, que possui uma grande massa de trabalhadores economicamente ativos, mas com baixo nível de instrução, e que não seriam absorvidos no mercado de trabalho em tarefas mais especializadas e qualificadas.

Segundo dados da Relação Anual de Informações Sociais – IBGE(1995 a 2002) , há um total de 96.968 empresas formalmente estabelecidas e atuantes na construção civil em todo o Brasil, das quais 76.098 estão concentradas no segmento de construção de edifícios e obras de engenharia civil. É interessante notar que quase 98% das empresas existentes, na construção civil brasileira, ostentam os portes de micro e pequeno empresas, pelo critério do contingente empregado, revelando-se portanto como empresas que empregam até 99 empregados. No Brasil são apenas 192 as empresas da construção

classificadas como grandes, que empregam mais de 500 trabalhadores. E as consideradas de médio porte, que empregam entre 100 e 499 trabalhadores, perfazem apenas 1,68% do total das empresas existentes.

Cabe frisar igualmente que a construção civil é o maior empregador do setor industrial, com 4,064 milhões de empregos diretos, seguida pelo setor de vestuário – 1,74 milhões; madeira e mobiliário – 0,962 milhão; máquinas e tratores – 0,539 milhão, e material elétrico – 0,114 milhão – dados do Sistema de Contas Nacionais – IBGE(1995 a 2002) .

Apesar de indicadores econômicos desfavoráveis nos últimos anos, a participação da Construção Civil no PIB e no Emprego é bastante expressiva, como já indicado anteriormente. A construção civil representa cerca de dois terços da Formação Bruta de Capital (investimentos produtivos) da economia brasileira – 62,26%, em 1995; 70,09% em 1998; 64,44%, em 2002 -, e demanda 66,8 bilhões de reais de seus fornecedores dado para 2001. Os principais setores fornecedores são: 20,5 bilhões em produtos minerais não metálicos, 11,2 bilhões em outros produtos metalúrgicos, 5,7 bilhões com produtos de construção civil, 5,3 bilhões em materiais elétricos e 4,0 bilhões em madeira e mobiliário, segundo os dados do Sistema de Contas – IBGE(1995 a 2002).

Nos últimos anos, o PIB da Construção Civil registrou uma retração acentuada, expondo o setor, sobretudo na última década, a uma de suas piores crises. O IPEA estima queda no PIB do setor de 7,7% em 2003 em relação ao mesmo período de 2002. De acordo com dados do IBGE(2003), a construção civil foi uma das atividades industriais que apresentou retração no terceiro trimestre de 2003, com redução de 10,9% em relação a igual período de 2002, influenciando diretamente, desta forma, na queda de -1,6% do PIB da Indústria e na redução de 9,1% na Formação Bruta de Capital Fixo – FBCF. Neste mesmo período, em contrapartida, o PIB global do país teve uma retração de 1,5% - dados (IBGE, 2003).

De maneira geral, os dados apontam para uma retração nesta última década. Esta retração se deu basicamente pela queda no nível de investimentos diretos no setor e pela redução da demanda solvável proveniente da queda no poder aquisitivo da população e na limitação nas condições de financiamento. Merece destaque sobre isso, o aumento nas taxas de juros, que, se tivessem apresentado comportamento contrário, poderiam permitir um maior aporte de capitais, estimulando o crescimento e a alavancagem deste setor.

Para reverter a conjuntura adversa, que deriva da tendência regressiva de crédito, há necessidade da regulamentação de programas de financiamento direto aos construtores para a produção de imóveis novos, para que, dessa forma, garanta-se o fluxo de recursos em volume adequado às incorporadoras e construtoras. Com isso, seria possível o planejamento das empresas e a obtenção de ganhos de escala e produtividade, sem perda de qualidade. Isso certamente representaria estímulo à modernização das técnicas de planejamento e à industrialização da produção, atraindo, assim, novos investidores. Paralelamente, a melhoria na segurança jurídica dos contratos imobiliários é fundamental para o desenvolvimento da indústria da construção. Dessa maneira, se possibilitaria uma ação mais eficaz de combate ao perfil do déficit habitacional, que requer mudanças na forma básica de acesso à moradia. Contratos redigidos e assistidos por instrumentos de garantia como a alienação fiduciária, que permite a retomada do imóvel com maior agilidade em caso de inadimplência por parte do mutuário, possibilitariam uma liberação de créditos mais segura e dessa maneira contemplariam as diferenças no poder aquisitivo da população, na cultura, no comportamento social e nos hábitos regionais, indo de encontro à efetiva melhoria na distribuição de renda no País.

Diversos fatores influenciam a competitividade da indústria da construção civil. Um deles é o constante desenvolvimento tecnológico, fazendo também parte do conjunto de instrumentos que podem levar ao aumento da competitividade, ao aperfeiçoamento da infra-estrutura de apoio à promoção comercial e à existência de linhas de financiamento que possam ser identificadas segundo as necessidades de viabilidade dos projetos de engenharia, a um custo compatível com o porte das empresas e o com risco envolvido na atividade, tomando como base as características do mercado e o local de construção.

Como o mercado imobiliário é dividido em submercados definidos pela localização e pelos níveis sócio-econômicos que podem ter acesso a cada um deles, o incorporador, envolvido no processo de incorporação imobiliária dimensionará o bem imóvel de acordo com os padrões econômicos, arquitetônicos e locacionais a serem adotados.

3.2 UM OLHAR SOBRE OS ELEMENTOS QUE INTERFEREM NO FUNCIONAMENTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL NA ILHA DE SANTA CATARINA.

No caso específico da Ilha de Santa Catarina, objeto de estudo deste trabalho, o mercado imobiliário foi impulsionado em boa medida pela característica turística do local, que por sua vez atuou como vetor para o crescimento populacional e urbano, assim como para um certo desenvolvimento da infra-estrutura urbana, embora enormes carências perdurem sobretudo no que concerne ao saneamento básico.

As áreas da Ilha de Santa Catarina onde as empresas de construção civil passaram a desempenhar suas atividades, atraídas principalmente pelas possibilidades de taxas de lucro mais elevadas, são aquelas onde o dimensionamento efetuado pelos incorporadores puderam identificar, de maneira geral, a ocupação por um público alvo interessado em qualidade de vida, boa localização e padrão de acabamento. Cada empresa busca um filão deste mercado de maneira a atingir os padrões econômicos de nível médio e alto, os quais dividem seus interesses basicamente nas regiões que circundam o centro da cidade, norte da ilha, sul da ilha e distrito sede.

Na Ilha de Santa Catarina, a questão da valorização dos espaços urbanos fez com que, ao longo do tempo, empresas do ramo imobiliário, tanto na parte de construção civil quanto nas que participam das atividades comerciais e de intermediação imobiliária envolvidas neste setor, buscassem desenvolver e fixar seus ambientes de trabalho e produção, em pontos estratégicos. Para a indústria da construção civil, localizar o ambiente produtivo de cada novo empreendimento nos pontos do espaço urbano que permitam maximizar a apropriação do *valor de uso complexo*, significa a possibilidade de aumento da taxa de lucro.

No processo de compra de um novo terreno o incorporador irá fazer uso de um cálculo orientado de trás para frente, para estimar o faturamento global previsto. De acordo com o dimensionamento proposto pela orientação do Plano Diretor, o incorporador saberá quanto ele poderá pagar por este terreno mediante o número e o tipo de unidades que ele poderá construir. Dessa forma, a localização é fator determinante para o sucesso de vendas de um empreendimento, assim como para a apropriação da mais-valia em função da taxa de lucro permitida pelo fator localização.

Estimando o faturamento previsto, o incorporador saberá qual poderá ser a sua taxa de lucro e se o empreendimento previsto é viável financeiramente ou não. Levando em conta os recuos das áreas limites do terreno, as divisas com que este faz com os demais espaços e a taxa de ocupação permitida pelo Plano Diretor, o incorporador terá o número de unidades, como também o número máximo de pavimentos, permitidos para a construção.

Na Ilha de Santa Catarina, o valor representativo do terreno tornou-se, com o passar do tempo, um item importantíssimo no cálculo orientado de trás para a frente, tendo em vista que o custo da posse por espaços urbanos sofreu uma forte valorização à medida que a dinâmica urbana, impulsionada principalmente pelo setor turístico, elevou a demanda por imóveis. Isso por sua vez aqueceu o mercado imobiliário e, conseqüentemente, fez crescer o “valor” do bem moradia em diferentes pontos da Ilha, principalmente na orla.

* * *

No próximo capítulo, analisar-se-á a dinâmica urbana aliada ao crescimento da construção civil, frente ao impulso do processo turístico na Ilha de Santa Catarina.

4. ILHA DE SANTA CATARINA: CRESCIMENTO URBANO, TURISMO E DINAMISMO DA CONSTRUÇÃO CIVIL

A evolução do turismo na Ilha de Santa Catarina está ligada principalmente aos predados naturais dessa área. Possuindo lagoas e numerosas praias, conserva, em parte das localidades litorâneas, vestígios do processo de ocupação pela cultura açoriana, que acabaram por influenciar os traços arquitetônicos, a gastronomia e a própria cultura popular. Neste capítulo, abordar-se-á a dinâmica da ocupação dos espaços urbanos motivada pelo crescente desenvolvimento da construção civil frente ao processo turístico, vetor do crescimento urbano.

4.1 FLORIANÓPOLIS: UMA REALIDADE URBANA EM MUTAÇÃO

A ocupação territorial da Ilha de Santa Catarina deu-se inicialmente pelo processo de colonização implantado pelos portugueses, que, através da estratégia de doação de terras pela Coroa Portuguesa, representou a transferência de parte do excedente populacional dos Açores para garantir a manutenção das fronteiras daquele Estado além mar. O núcleo de ocupação inicialmente criado no espaço local dedicava-se, em nível econômico, às atividades pesqueiras e de agricultura de subsistência. Mas o incipiente desenvolvimento da atividade comercial, ocorrido no final do século XIX, motivado pelo crescimento da atividade portuária e pela transformação da cidade de base militar em centro burocrático, acrescentou novos elementos à estrutura social da antiga Desterro. Surgiu uma pequena elite formada por funcionários públicos, comerciantes, pequenos industriais ligados à construção naval e à indústria têxtil, que se somaram à já existente casta militar e ao restante da população.

Do início até a metade do século XX, a Ilha experimentou um período de crescimento vegetativo relativamente pequeno, havendo apenas dobrado de população: 67.630 habitantes em 1950 contra as 32.229 “almas” recenseadas entre 1872 e 1900

(Carneiro, 1987). Se o incremento populacional não foi dos maiores, o mesmo não se pode dizer das modificações ocorridas na configuração urbana da capital. Com base na consolidação do regime republicano de ideologia positivista, que alterou o nome de Desterro para Florianópolis em 10 de outubro de 1894, esse período caracterizou-se por profundas modificações no pacato cotidiano da cidade, que até então era “teimosamente colonial e provinciana”, como descreveu Veiga (1993). Essa autora salienta que, com o surgimento de uma “aristocracia”, no bojo de mudanças que repercutiram na administração pública, tornou-se possível a adoção de medidas na infra-estrutura urbana, como a implementação do saneamento básico, os sistemas de esgoto e de abastecimento de água, energia elétrica, melhor aparelhamento dos sistemas de transporte e a modernização dos modelos arquitetônicos, o que viria a dar um toque de progresso e de modernidade numa das capitais estaduais do país.

Tais medidas impulsionaram o processo de modernização no núcleo urbano da Ilha de Santa Catarina já nas primeiras décadas do século XX. Nessa época, a iluminação elétrica passa a substituir o antigo sistema a querosene ou gás, assim como os bondes puxados a burros iam sendo substituídos pelo avanço dos veículos automotores, tendências estas que acabaram por evidenciar uma certa alteração na essência sócio-econômica da Ilha, com a crise da atividade portuária e a estagnação da agricultura. Citando-se como exemplo, em 1930, Florianópolis foi a quinta cidade do país a possuir uma central automática de telefonia, graças ao investimento de capital de risco estrangeiro, que parecia acreditar nas potencialidades locais.

Todo esse esforço modernizante teve o seu ápice com a inauguração da ponte Hercílio Luz em 1926. O isolamento físico da Ilha de Santa Catarina começa a ser alterado quando, a partir de 1930, a construção da Ponte Hercílio Luz provoca algumas modificações no espaço urbano. Peluso (1991) salienta que a influência da Ponte Hercílio Luz na transformação do traçado urbano de Florianópolis foi ponto preponderante na transformação da terra em mercadoria, através do loteamento de chácaras.

“A construção da Ponte Hercílio Luz, inaugurada em 1926, teve grande importância para Florianópolis. Abriu novas áreas às construções, numa cidade em que muitas chácaras se mantinham intactas, produzindo alta nos terrenos para edificações a medida que crescia a população”.(Peluso: 1991,p. 331).

Contudo, essas alterações não conseguiram mudar, de fato, o perfil econômico da cidade. O porto, responsável pela ascensão comercial verificada no século XIX, entra em decadência devido à sua incapacidade para permitir o atracamento dos modernos navios à vapor, cujo calado maior é incompatível com a baixa profundidade do seu canal de acesso.

De outra parte, a falta de capacidade de acumulação de capital por parte da burguesia residente na Ilha não propiciou um desenvolvimento industrial marcante. No início do século XX, a maior parte das iniciativas industriais e comerciais estava nas mãos de empresas familiares de origem sócio-cultural germânica. Assim, a atividade econômica da Ilha consolidou-se, basicamente, no setor terciário. Essa vocação seria reforçada após a década de cinquenta, quando a capital experimentou um segundo surto de modernização e uma verdadeira explosão demográfica, que levaria, mais tarde, a um novo, pode-se dizer, ciclo econômico: o da construção civil e do turismo (Ceca, 1996).

Os primeiros anos da década de 1960 representaram um marco do desenvolvimento urbano da Ilha de Santa Catarina com a implementação da BR-101, a construção da Universidade Federal de Santa Catarina, e da Universidade Estadual de Santa Catarina e, posteriormente, com a instalação de empresas estatais federais, como a Eletrosul, e estaduais, como Celesc, Telesc e Casan. Além disso, registraram-se, nos anos 1970, a construção de avenidas, o aterro da Baía Sul, a construção da ponte Colombo Salles, a avenida Beira-Mar Norte, assim como a melhoria dos acessos às antigas freguesias, que agora passavam a ser chamadas de “balneários” e “praias”. Tais obras vieram entre outras coisas, a reorganizar o sistema viário central, alterando a paisagem e fortalecendo a verticalização.

Nesse espaço de tempo, a construção civil, vinculada à urbanização que logo viria ser impulsionada pelo turismo, passou a se constituir no principal elemento transformador da paisagem da cidade, principalmente pela visível substituição de residências unifamiliares por prédios multifamiliares, comerciais e de serviços, refletindo na extensão dos bairros Trindade, Pantanal, Carvoeira e Itacorubi, para não falar nas áreas centrais, que passaram por um processo de grande adensamento e verticalização.

Tal expansão incidiu depois nos balneários, no interior da Ilha e mesmo nos municípios conurbados com Florianópolis, como São José, Palhoça e Biguaçu.

Nesse processo, ocorreu a ocupação ilegal das encostas dos morros (como no Morro da Cruz) e dos manguezais (Rio Tavares), por populações de baixa renda expulsas de áreas centrais e de áreas de orla mais valorizadas, ou por migrantes de zonas rurais do Estado. De fato, já desde a década de 1970, a Ilha passara a atrair um expressivo número de migrantes, em parte na esteria da consolidação do setor de turismo, sobre o qual se falará posteriormente.

As possibilidades de lazer e turismo vinculadas à existência de dezenas de balneários, estimularam iniciativas como a pavimentação da SC-401, em direção às praias do Norte, a melhoria da SC-404, que leva à Lagoa da Conceição, e da SC-406 que segue da Lagoa para o Rio Tavares, assim como da SC-405, que passa pelo Campeche em direção à Armação e ao Pântano do Sul. No período até o 1977, segundo um estudo do IPUF – (Urbal, 2003), a expansão urbana registrada no entorno da Ilha, em localidades litorâneas, aumentou consideravelmente a ocupação dos balneários principalmente do norte (Jurerê, Canasvieiras e Cachoeira), com ampliação dos núcleos pela implantação de loteamentos legais e também de parcelamentos irregulares, além de loteamentos de áreas até então desocupadas, como no Pontal(Loteamento Daniela), na Lagoa da Conceição(Loteamento Village I), na Ressacada(Loteamento Santos Dumont) e no Pântano do Sul (Loteamento Açores).

Na área central, o processo de ocupação contornou o limite natural do Morro da Cruz e estendeu-se ao longo da estrada da Agrônômica, provocando o surgimento de conjuntos residenciais e de loteamentos na Trindade, no Pantanal e no Itacorubi, para atender a demanda gerada com a instalação do campus da UFSC e das sedes de estatais como a Eletrosul e a Telesc, já mencionadas. Nessa área e nas suas proximidades, destacaram-se os seguintes loteamentos: Jardim Santa Mônica, Jardim Anchieta, Parque São Jorge, Conjunto Habitacional Guarani e Jardim Los Angeles.

Já na parte continental, houve expansão de loteamentos como segue : nas regiões norte, Jardim Atlântico – Loteamento Vila Marista; na parte central, Coloninha e Capoeiras - Loteamento Jardim Continente; na parte sudeste, Itaguaçu – Loteamentos Jardim Costa Azul e Jardim Itaguaçu, Bom Abrigo – Loteamento Bulvard D. Hilda.

Já na década de 1980, o processo de ocupação urbana deu-se principalmente em direção aos balneários de Jurerê (Jurerê Interacional – etapas 1 a 4), Canasvieiras

(Loteamento Cláudio de Vincenzi), Cachoeira e Ponta das Canas (vários condomínios), Praia Brava (Loteamento América do Sol), Ingleses(Loteamento Costa Norte), Lagoa da Conceição Loteamento Saulo Ramos) e Barra da Lagoa (Loteamento Cidade da Barra), ao mesmo tempo em que a Tapera, o Campeche e o Rio Vermelho começaram a sofrer uma ocupação em grande parte clandestina e descontrolada. Na região continental, quase totalmente loteada, surgiram ainda, loteamentos como Villa Romana, Sapé e Morro da Caixa. No bairro Itacorubi ocorreu a ampliação do Parque São Jorge – etapa 3 e a instalação dos órgãos públicos como Epagri, Ciasc e Besc, aumentando ainda mais o processo de verticalização proveniente destas ocupações. No Saco Grande I, posteriormente denominado Bairro João Paulo, surgiram os seguintes loteamentos: Jardim Caiobig, Jardim Pôr do Sol I e II, e Jardim Baía Norte. No Saco Grande II, surgiu o loteamento Monte Verde e no Córrego Grande, foi implantado os loteamentos Jardim Germânia (etapa I) e Jardim Albatroz.

Naturalmente as transformações sócio-espaciais que aconteceram ao longo desse processo foram muito grandes. Entre 1960 e 1991, a população de Florianópolis passou de 97.800 para 254.941 habitantes, representando um vertiginoso crescimento de 161%. Segundo os dados do IBGE(1991), 96,4% do perfil da população era urbana no final do século passado. Segundo dados mais recentes do IBGE (2000), 46.561 pessoas do total de mais de 300 mil habitantes que residiam em Florianópolis no início da presente década, não eram nascidas no município e apresentavam menos de 10 anos ininterruptos de moradia fixa nesse local. Com um ano de fixação, existiam 5.079 pessoas; entre um e dois anos, 14.717; entre três e cinco anos, 15.342; entre seis e nove anos, 11.422.

Como se pode perceber, nos últimos cinco anos instalaram-se em Florianópolis, em média, cerca de 4,6 mil novos moradores vindos de fora por ano. No Censo realizado no ano de 2000, os números parciais apontavam 341.781 habitantes divididos entre 331.671 na área urbana e 10.110 na área rural, apresentando uma densidade demográfica de 784,26 habitantes por km². Comparado ao ano de 1996, estes números apontam um crescimento total da população de cerca de 5,16% ao ano .

Conforme a série de censos demográficos realizados nos últimos 40 anos, verifica-se um aumento da população em torno de 3,5 vezes, devido aos sucessivos incrementos em seu contingente. A Tabela 01, apresenta dados que indicam o processo de urbanização

acelerada vivenciada pelo município de Florianópolis, decorrente do declínio do setor primário, do êxodo rural e da atração exercida pelas condições junto a migrantes de variadas procedências.

TABELA 01: Florianópolis População - Urbana e Rural

ANOS	POPULAÇÃO URBANA		POP. RURAL	POP. TOTAL
	N.º	%		
1960	77.585	79,30	20.242	97.827
1970	121.026	87,24	17.311	138.717
1980	161.773	86,10	26.098	187.871
1991	239.996	93,90	15.394	255.390
2000	332.185	97,00	10.130	342.315

FONTE: IBGE – Censos Demográficos de 60, 70, 80, 91 e 2000

Nos dias atuais, Florianópolis conta com uma taxa de urbanização de 97,0%. Novos moradores são motivados a buscar moradia na Ilha de Santa Catarina. Desta forma, houve uma intensa ocupação das áreas onde antes só existiam sítios e chácaras, e que com o tempo, passaram a ser modificados pela construção de loteamentos e conjuntos residenciais. Com a ocupação destes espaços, a população nativa passa a vender seus sítios pelo fato de verem-se cercados por muros, além da perda da identidade cultural e principalmente dos meios de produção de sua própria subsistência. Em 1991, segundo o IBGE, aproximadamente 60% dos habitantes de Florianópolis, ou algo em torno de cem mil pessoas eram provenientes de outros lugares (não haviam nascido em Florianópolis). A tabela 02 apresenta dados referentes às taxas de crescimento da população urbana e rural de Florianópolis, Região Metropolitana de Florianópolis e SC.

TABELA 02: Taxas de Crescimento Anual da População Urbana e Rural – Florianópolis, RMF e SC

Datas		Localidade		
		Florianópolis	RMF	Santa Catarina
TOTAL	1960/1970	3,53	3,47	3,14
	1970/1980	3,11	3,08	2,26
	1980/1991	3,47	3,68	2,53
	1991/2000	3,31	2,94	1,85
URBANA	1960/1970	4,55	6,24	6,11
	1970/1980	2,94	5,69	5,63
	1980/1991	4,48	5,09	4,53
	1991/2000	3,68	3,73	2,53
RURAL	1960/1970	-1,55	0,66	1,40
	1970/1980	- 4,19	-1,84	-1,16
	1980/1991	-5,70	-1,50	-1,10
	1991/2000	-4,54	-2,16	-1,74

FONTE: Dados Brutos IBGE – Censos Demográficos de SC/ 1960, 70, 80, 91 e 2000.

Com base nestes dados, consegue-se verificar claramente um pico de crescimento populacional em Florianópolis de cerca de 3,47% ao ano na década de 1980, causado por uma expansão acelerada da população urbana na ordem de 4,48% ao ano, índice semelhante à década de 1960, cuja expansão urbana foi de 4,55% ao ano. Nas duas décadas seguintes, percebe-se altas taxas negativas da população rural, indicando que este processo pode ser reflexo da incorporação dessas áreas balneárias ao perímetro urbano. Procedendo esta análise, pode-se também verificar a expansão da urbanização da Ilha de Santa Catarina através do crescimento relativo dos diversos distritos. Os dados da tabela 03 a seguir, apontam o processo de ocupação pela população nestas localidades.

TABELA 03 : População Total por Distrito

Distrito	POPULAÇÃO TOTAL				
	1960(*)	1970	1980	1991	2000
Barra da Lagoa	0	1.061	1.656	2.919	4.331
Cachoeira do Bom Jesus	2.169	2.116	3.070	4.509	12.808
Campeche	0	2.301	4.022	7.514	18.570
Canasvieiras	1.723	1.996	2.431	4.092	10.129
Sede(Fpolis)	79.471	116.854	157.259	201.262	228.869
Inglesees Rio Vermelho	2.994	2.016	2.695	5.862	16.514
Lagoa da Conceição	3.613	1.883	4.258	6.654	9.849
Pântano do sul	0	2.102	2.379	3.961	5.824
Ratones	862	795	902	1.080	2.871
Ribeirão da Ilha	5.261	4.229	5.372	11.935	20.392
Sto. Antonio de Lisboa	1.734	2.003	2.604	3.738	5.367
São João do R. Vermelho	0	961	1.223	1.864	6.791
Total	97.827	138.337	187.871	255.390	342.315

Fontes: Dados Brutos IBGE / Censos Demográficos de 60, 70, 80, 91 e 2000.

Cálculos : Equipe IPUF – (*) Distritos não recalculados face à ausência de UEPs.

A tabela acima demonstra o crescimento populacional por distritos, podendo-se observar por exemplo, que entre 1970-1980 o Distrito da Lagoa da Conceição duplicou a sua população. No período entre 1991 e 2000, Cachoeira do Bom Jesus, Canasvieiras, Ingleses, Ratones e São João do Rio Vermelho mais que duplicaram as respectivas populações.

Seguindo esta análise, pode-se também verificar através da tabela 04, a evolução da densidade distrital bruta, ou seja, aquela calculada excluindo-se da área dos Distritos as áreas de preservação permanente (APP) e as áreas dos elementos hídricos (AEH). Com estes dados, consegue-se avaliar as áreas efetivamente ocupadas com densidades mais precisas por Distrito.

TABELA 04: Densidade Distrital Bruta em Florianópolis, 1980 – 2000.

Distrito	Área Ocupável (Km²)	Densidade Demográfica Bruta (Hab/Km²)				
	2000	1960	1970	1980	1990	2000
Barra da Lagoa	2,86	0,00	370,46	578,21	1019,20	1512,22
Cachoeira do Bom Jesus	20,60	105,30	102,72	149,04	218,89	621,78
Campeche	24,44	0,00	94,15	164,56	307,43	759,79
Canasvieiras	23,75	72,54	84,03	102,34	172,27	426,43
Sede(Fpolis)	50,82	1563,77	2299,37	3094,43	3960,29	4503,52
Inglesees Rio Vermelho	11,84	252,85	170,26	227,60	495,06	1394,65
Lagoa da Conceição	8,61	419,40	218,58	494,27	772,40	1143,28
Pântano do Sul	11,29	0,00	186,15	210,68	350,78	515,76
Ratones	21,80	39,54	36,47	41,38	49,54	131,70
Ribeirão da Ilha	32,63	161,23	129,60	164,63	365,77	624,95
Santo Antonio de Lisboa	14,56	119,08	137,55	178,82	256,70	368,56
São João do Rio Vermelho	13,28	0,00	73,55	92,07	140,33	511,25
Total de Florianópolis	236,49	413,65	584,94	794,38	1079,88	1447,43

Fonte: Dados Populacionais – IBGE/ Censos Demográficos de 60, 70, 80, 91 e 2000.

Área ocupável – ITIS Tecnologia – Cálculos – IPUF.

De maneira geral, constata-se, através dos dados acima mencionados, que o Distrito Sede foi sempre o de maior densidade, tendo segundo dados do Censo 2000, 4503 habitantes por Km², fruto do processo de verticalização e ocupação desta área. Os distritos da Barra da Lagoa, Inglesees e Lagoa da Conceição já ultrapassam a casa dos 1000 hab/Km² na última década. A tendência parece ser a equalização das densidades nos diversos Distritos, que por efeito do processo de verticalização, dado ao avanço da urbanização, a densidade poderá chegar nos próximos anos em torno dos 4.000 hab/Km².

Pelo fato de Florianópolis contar com, além dos atrativos naturais e de infraestrutura, a segurança e a qualidade de vida tão divulgados pelo marketing oficial e empresarial, a migração continua a fazer parte desse quadro da urbanização acelerada. Isso inclui a migração campo-cidade, tendo em vista principalmente, a mecanização das atividades agrícolas e a decadência econômica das pequenas propriedades em lugares como

o Oeste e Meio Oeste de Santa Catarina. Essa migração, paralela à proveniente de grandes centros urbanos, composta por indivíduos das classes média e alta, veio a agravar um quadro sócio-ambiental já conflituoso. De fato, famílias inteiras oriundas de outras cidades do estado ou vítimas do êxodo rural, passam a ser atraídas pela possibilidade de uma melhora no padrão de vida e oportunidades de emprego na construção civil ou no setor de serviços, procurando Florianópolis sem que, para elas, sejam criadas quaisquer condições de infra-estrutura urbana. Na tabela 05 pode-se verificar dados referentes ao crescimento vegetativo e migratório entre os anos de 1974 e 1998.

TABELA 05: Crescimento Vegetativo e Migratório – 1974 – 1998

Localidade	Saldo População Total			Saldo Vegetativo			Saldo Migratório		
	1974**-80	1981-91	1992-98*	1974-80	1981-91	1992-98	1974-80	1981-91	1992-98
Fpolis	34.566	67.673	65.385	28.575	52.147	24.853	5.991	15.526	40.532
RMF	82.838	175.344	75.064	55.959	112.756	63.885	26.879	62.588	11.179
ESTADO	505.800	917.689	486.345	490.865	834.215	467.304	14.935	83.474	19.041

Fonte: Dados Brutos IBGE Censo Demográfico 1991/ Registro Civil de 1974-1998

(*) IBGE – DIPEQ/SC – SDDI: Estimativa da População de SC de 1998

(**) IPUF: Dados Estimados da População de SC de 1974

Na última década, a migração foi responsável por mais de 60% do incremento populacional de Florianópolis, o que já não aconteceu com a Região Metropolitana ou o Estado. A taxa de crescimento anual da migração nestas últimas décadas atinge a casa dos 14%, o que pode-se considerar um índice altíssimo. Percebe-se também que, com relação à origem dos migrantes, predominam pessoas das áreas pobres do oeste catarinense, interior do Rio Grande do Sul e Paraná, São Paulo e outros estados do país. O segundo estado com maior participação na imigração é o Rio Grande do Sul, com 21,7%. Na tabela 06 podem ser observados os dados referentes à origem dos migrantes de Florianópolis.

TABELA 06 : Origem dos Migrantes: Florianópolis, 1991.

Origem dos Migrantes	Absoluto	%
Santa Catarina	11.910	41,0
Rio Grande do Sul	6.325	21,7
Paraná	3.030	10,4
São Paulo	2.908	10,0
Rio de Janeiro	1.429	4,9
Nordeste	549	1,9
Outros	2.081	7,2
Exterior	840	2,9
Total	29.072	100

FONTE: SANTUR – Santa Catarina Turismo S/A, 2001.

Uma consequência disso é que, procurando localizar-se o mais próximo possível dos locais de trabalho, os migrantes de baixo poder aquisitivo, geralmente promovem ocupação forçada das encostas dos morros, iniciando ou intensificando processos de favelização que representam a degradação urbana. Os morros, tradicionalmente ocupados por famílias negras pobres, recebem esses fluxos de migrantes que representam, pela pressão ocupacional, redução de qualidade de vida dos antigos moradores. Desabamentos e esgotos ao ar livre viram uma constante e aumentam as tensões sociais resultantes deste processo de degradação do sócio-espacial. (Ceca, 1996).

Os anos noventa foram marcados por uma intensificação das construções verticais no centro, em parte devido à degeneração do sistema viário de acesso aos bairros periféricos (Córrego Grande, Pantanal e Trindade), que subtrai qualidade de vida ao prender os usuários em longos engarrafamentos. Mas isso também resulta da concentração de serviços no centro histórico, que atrai para práticos apartamentos, por uma questão de comodidade, alguns antigos moradores de casas localizadas em bairros periféricos, e também parte dos moradores migrantes, que desejam ter seus filhos freqüentando os tradicionais colégios florianopolitanos, todos localizados na região central. A comparação dos dados censitários do IBGE (1991 e 1996) entre o Centro e o município (tabela 07) confirmam a suspeita de uma certa “migração” populacional interna no sentido bairro –

centro, pelo menos na primeira metade dos anos 1990. Percebe-se também uma diminuição no número de habitantes por domicílio, tanto no Centro como no município, o que indica uma diminuição no tamanho das famílias, seguindo a tendência nacional. Um outro dado notável é a proporção de área construída entre o Centro e o município, que praticamente dobrou, comparando-se os dois anos. Este fato comprova o aquecimento da oferta imobiliária na região central naquele período, que cresceu em um ritmo superior ao da população.

TABELA 07: Comparação do crescimento do Centro da cidade em relação a totalidade do município de Florianópolis .

Ano	1991	1996
População do Município	255.390 hab.	271.280 hab.
População do Centro(cidade)	25.490 hab.	27.211 hab.
Participação (%) da Pop. do Centro no Município	9,98%	10,03%
Hab. Por Domicílio do Município	3,7	3,5
Hab. Por Domicílio do Centro	3,0	2,6
Densidade Demográfica do Município	566 hab/Km ²	602 hab/Km ²
Densidade Demográfica do Centro	8.496 hab/Km ²	9.070 hab/Km ²
Licenças de Habite-se no Município	47.973 m ²	342.295 m ²
Licenças de Habite-se no Centro	6.072 m ²	83.168 m ²
Participação (%) de Habite-se no Centro	12,60%	24,20%

Fonte: IBGE (1991-1996)

Analisando o processo de fragmentação da terra em Florianópolis, durante esse período, Peluso(1991) considera a expansão da atividade turística como condicionante principal da transformação da terra em mercadoria no Município. Essa expansão foi motivada, em boa medida, pela racionalidade econômica de busca ao lucro imediato. (Moretto: 1993; p. 122).

O território da Ilha de Santa Catarina em função de condicionantes físicos e do processo histórico de ocupação, além das atividades econômicas tradicionalmente

desenvolvidas, já apresentava estrutura espacial de minifúndios. Essa estrutura espacial acabou por adequar-se rapidamente ao processo de incorporação imobiliária promovido por agentes econômicos interessados em transformar a terra em mercadoria. Atividades de compra, venda, loteamento, incorporação, administração, arrendamento e locação de bens imóveis – apresentaram grande expansão no espaço local.

Esta expansão do setor imobiliário ocorrida em Florianópolis causou impactos sócio-espaciais através da intensa fragmentação e do adensamento do uso do solo, além da mobilidade populacional de outros sítios no sentido da capital. Na sua abordagem sobre a especulação imobiliária, Carneiro(1987) descreve o intenso processo de especulação imobiliária, atribuindo à ausência de arcabouço legal a responsabilidade pelo uso desordenado do espaço local.

Todo esse processo de ocupação da Ilha de Santa Catarina desencadeou uma progressiva alteração do perfil urbano da cidade. Já a partir dos anos 60 ocorreu uma progressiva expansão do setor público, paralela ao crescimento da construção civil, que em poucos anos passou a descaracterizar, através da construção de edificações verticais, a visão do centro tradicional. Um problema típico de cidades grandes ou de porte médio, a ocupação do espaço urbano na Ilha de Santa Catarina pode estarr ligada a uma ponderação direta ao custo benefício de se morar próximo às conveniências do centro ou por outro lado, buscar em bairros periféricos, uma suposta qualidade de vida com base numa estratificação social proporcionada por condomínios unifamiliares, tranquilidade, além do contato com a natureza e outros apelos bucólicos.

O mercado imobiliário já na década de 50 apresentava número três vezes maior de área construída em relação à década de 40. Os anos 70 configuraram uma verdadeira explosão dos valores de área construída no centro, triplicando em relação aos anos 60, chegando a praticamente um milhão de metros quadrados construídos na década. Estes valores se estabilizaram nos anos 80 e voltaram a crescer na década de 90, chegando a alcançar a cifra histórica em torno de um milhão e duzentos mil metros quadrados construídos até o final de 1999 (Neumann, 1998). Cabe assinalar que embora esses números representem o crescimento da construção civil nas áreas próximas ao centro, não querem dizer que habitar áreas mais distantes tenha perdido a razão de ser. De fato, também tem sido intensa a procura por outros bairros da Ilha, que recebem um grande afluxo de

moradores de classe média e média alta, como Córrego Grande, Trindade, Saco Grande e Pantanal, além da preferência do público pelos balneários como Lagoa da Conceição, Campeche, Cacupé, Sambaqui, Jurerê, Canasvieiras e Ingleses.

Esse espalhamento, ocorreu ao mesmo tempo em que, pelas melhores condições nos transportes e comunicação Ilha-continente, ocorreu ao mesmo tempo um processo de conurbação com os municípios vizinhos. Segundo Lago(1997), esse fenômeno caracteriza-se por um processo de urbanização polinucleada. Neste contexto, ocorre um processo de segregação social cada vez mais acentuado, pois o valor dos imóveis bem localizados (região central) cresce muito, ficando fora do alcance das classes com menor poder de compra. Tal processo acaba por elitizar as regiões com boa acessibilidade, aumentando os valores por essa exclusividade.

Com base no crescimento populacional, devido à crescente ocupação dos espaços urbanos da Ilha de Santa Catarina, verificar-se-á no item seguinte a influência direta do turismo como fator impulsionador da própria demanda pelos balneários que cercam a Ilha, com o conseqüente crescimento da construção civil, em resposta às necessidades do mercado imobiliário.

4.2 O SETOR DE TURISMO: ASPECTO CRUCIAL DA EXPANSÃO URBANA NA ILHA DE SANTA CATARINA

Já era intenção do poder público transformar a Ilha de Santa Catarina num centro internacional de turismo muito antes mesmo de tudo realmente acontecer. Dessa forma, o turismo na Ilha não pode ser caracterizado como um fenômeno puramente acidental, apesar das suas condições naturais.

O despertar do turismo ilhéu acabou por acontecer, em parte, nas linhas de um certo planejamento dos anos 70, quando os planos governamentais vislumbraram a possibilidade de explorar o potencial turístico de Santa Catarina. A partir dessa etapa, algumas iniciativas públicas de desenvolvimento turístico foram tomadas, para garantir a implantação de infraestrutura local necessária à expansão dessa atividade, em especial, na Ilha de Santa Catarina.

O Codesul (Conselho de Desenvolvimento do Extremo Sul) em estudo realizado em 1970, apontava a priorização em Santa Catarina à canalização de investimentos para uma política turística, baseada numa trilogia básica: “água, estrada e telefone”. O reconhecimento dessa “vocação” turística acabou por beneficiar Florianópolis pelo fato de esta ser capital do Estado e de seu patrimônio ambiental ser próprio à atratividade turística.

Ocorreu, então, nos anos 80, a consolidação do turismo local. Segundo Lins(1994), entre as altas estações de 1980/81, e 1989/90, o número de pernoites turísticos na área cresceu de 890 mil para mais de 3 milhões, como também, os gastos turísticos teriam aumentado de US\$ 13,8 milhões, no verão 1980/81, para US\$ 74,9 milhões em 1989/90. A pressão do setor empresarial para com o turismo, procurando influenciar o uso aos recursos públicos, passou a ser vista com preferência, difundido-se a idéia de que o turismo era a alternativa preferencial de desenvolvimento econômico da Ilha como um todo.

Todavia, deve-se destacar que, embora o turismo seja encarado como fazendo parte da “vocação” local, a monocultura deste e o próprio efeito da sua sazonalidade, fragiliza e instabiliza a economia, entre outros motivos devido ao grande vazio fora da temporada. Mas os reflexos não se limitam à sazonalidade. Como diz Bouhdiba(1991), o turismo representa um choque, pois é algo que sufoca, tirando a essência, a privacidade ao constituir-se como elemento estranho aos costumes dos moradores da localidade, atuando como elemento indutor-desagregador das atividades tradicionais, quando os hábitos sociais se volatilizam com o desaparecimento das condições materiais a que se associavam.

A partir dos anos 80, o fenômeno turístico começa a adquirir importância econômica, passando a ser o principal promotor de modificações culturais, econômicas e paisagísticas de extrema relevância. Os espaços urbanos começam a ser modificados de maneira praticamente desvinculada em relação ao centro da cidade, em função das atividades do turismo e de lazer. Sob este aspecto, a Ilha passou a ostentar as conseqüências diretas do tipo de uso do solo, que traduz as condições de valorização do produto turístico, como hotéis, restaurantes, loteamentos, casas de segunda residência ou de aluguel, principalmente aquelas mais próximas à orla.

De fato, os balneários passam a ganhar espaço, baseado no atrativo natural da Ilha, que, por sua vez, promove o crescimento turístico e a aceleração da urbanização. Como destaques nos atrativos naturais da Ilha, estão a sucessão de cadeias de morros, as lagoas, os

mangues, as praias, a costa recortada da Ilha. No conjunto, são características estas que perfazem 42% de área reservada à preservação permanente. Esta, sustentada mal ou bem com bastante esforço, é na maioria das vezes incorporada na dinâmica atual da Ilha como fator preponderante na comunicação turística. Todavia, ora ela aparece nos movimentos do próprio uso turístico, ora como refúgio último de segmentos sociais incapazes de se inserirem no ínterim das relações sociais formais deste processo.

A intensificação do fenômeno turístico levou, conseqüentemente, à fragmentação do crescimento urbano, que transcendeu o centro tradicional e projetou-se nos vários balneários, que começaram a crescer significativamente, principalmente nas costas norte e leste da Ilha. Pelo fato deste processo ter ocorrido de forma não orientada, o resultado tem sido a distribuição de mais desordem do que organização. A extensão deste crescimento fugiu aos olhos dos planejadores que, mesmo implantando inúmeros ajustes para suprir as demandas por suprimentos de infra-estrutura como saneamento, energia elétrica, drenagem, e demais serviços, não conseguiram acompanhar a crescente expansão que começava a fazer parte da dinâmica urbana da Ilha.

No ano de 1984, foi encaminhado, através do IPUF, o projeto de Plano Diretor dos Balneários, que depois viria a ser transformado em lei. Neste documento já se consideravam os impactos do turismo para o espaço local:

“ Deve ser enfatizado que, se por um lado o turismo é, na verdade, uma das potencialidades mais concretas da Capital de Santa Catarina, ele assume hoje uma característica predatória, desequilibrando o sistema natural e desestruturando as comunidades tradicionais. (...) A inexistência de infra-estrutura adequada para o abastecimento d'água, esgoto doméstico e drenagem pluvial acarretam a desfiguração dos elementos estruturais da paisagem natural e, por outro lado, passaram a comprometer a balneabilidade das praias pela utilização intensa do mar para o lançamento de esgotos domésticos. (...) “(Ceca, 1996,216).

Ferreira(1992) salienta a mercantilização da relação do turista com a Ilha, a qual, supera o padrão turístico tradicional de veraneio. Essa mercantilização também é apontada por Vaz(1991):

“O turista internacional ou mesmo de outras regiões do País estabeleceu um envolvimento puramente comercial com o lugar, graças à sazonalidade e, talvez, à eventualidade de sua presença. (...) Esta modalidade de turismo teve um impacto na área central de Florianópolis, constituindo demanda de comércio, serviços e lazer mais intensa e sobretudo diferenciada. (...). Isto intensificou a presença do turista, agora não apenas mais um morador da região, mas um estranho que se hospeda nas

praias e estende seu consumo à cidade. (...) Este turista não participa dos eventos e da vida urbana do centro da cidade : é um espectador. Não conhece os detalhes, as raízes e os objetivos secretos dos pequenos e grandes rituais cotidianos da cidade. Embora não esteja a priori excluído da participação, ele não consegue entrar no jogo, pois ele está lá para consumir, somente para isso”.(Ceca, 1996,217)

Dentre as etapas da implantação de infra-estrutura turística, houve a dos projetos turísticos de padrão internacional, tais como: Jurerê Internacional, Praia Brava, Costão do Santinho, Costa Norte em Ingleses, Golf Club, Hotéis na Ponta do Coral e na cabeceira da Ponte Hercílio Luz, marinas na Beira-Mar Norte, Barra da Lagoa e Ponta do Sambaqui, os quais vêm a representar, segundo Ferreira(1992), um “turismo de enclave”, ou seja, que visa atender uma demanda e consumo privado de camada média e alta, sem que ocorram alterações significativas no quadro de carências de comunidades ali sediadas, sem a valorização mais proveitosa e racional dos recursos naturais.

Ferreira(1992) salienta ainda que se trata tanto de uma “descaracterização da natureza como bem coletivo” quanto da descaracterização cultural, da produção de um sítio diferenciado e, portanto, de um espaço social segregado. Lembra ainda, que essa transformação da natureza em mercadoria na perspectiva de um lucro fácil, tem sido feita com voracidade, desconsiderando a existência de limites. Tudo isso acaba comprometendo o atributo principal, a própria natureza, inviabilizando a atividade turística com o passar do tempo.

A partir da perspectiva de um mercado crescente para o desenvolvimento da atividade na região, foi despertado o interesse por fortes investimentos voltados à exploração do turismo, com a construção de hotéis e outros meios de hospedagem, número este que tem dobrado a cada década. A ascensão da atividade turística na Ilha de Santa Catarina, a partir da década de 80, que acontece através do incremento da demanda de fluxos, na receita gerada pelo setor ou pela oferta de equipamentos classificados, caracterizou, com o passar do tempo, o espaço local como destino turístico preferencial, notadamente junto ao mercado do Cone Sul. A crescente demanda de veranistas e turistas às zonas balneárias da Ilha de Santa Catarina deu origem, a partir desse período, à implantação de inúmeros equipamentos turísticos e residenciais no setor de hospedagem. A tabela 08 sumariza a evolução da capacidade hoteleira e da atividade turística na alta temporada ao longo das duas últimas décadas.

TABELA 08 : Evolução da Atividade Turística : Florianópolis, Alta Temporada(*) – 1981 a 2001. (1981=100)

ITENS	1981(**)	1989	1997	2000	2001
N.º Leitos H.	4.116	8.100	14.997	17.528	18.500
	100	196,79	364,36	425,85	449,47
N.º Turistas	67.800	345.336	424.780	552.888	370.627
	100	509,3	626,5	815,5	546,6
N.º Pernoites	892.000	3.054.400	4.816.200	5.707.500	4.013.800
	100	342,4	539,9	639,9	450,0
Gastos Turistas(US\$)	14.504.000	152.051.181	215.508.609	163.149.591	84.634.776
	100	1.048,3	1.485,9	1.124,9	583,2
Tx. Ocupação Hotel.(média)	69	71,83	71,82	80,40	53,53

FONTE: IPUF; SANTUR; (*) Janeiro e Fevereiro (**) AUF, sendo que Florianópolis concentrava a maioria dos leitos e dos turistas

A consolidação da estrutura de serviços de apoio ao turismo traduziu-se na expansão da capacidade de hospedagem em hotéis e em outros empreendimentos voltados ao alojamento turístico e também à alimentação.

Na da capacidade dos meios de hospedagem da Ilha de Santa Catarina destacam-se os hotéis, casas para aluguel e campings. Entre o período de 1977 a 1988, a expansão da capacidade hoteleira chegou em torno de 96%; entre 1986 e 1996, este índice subiu para cerca de 156%, acumulando em 2001 um aumento de 517,69%. Em 1977, o número de leitos nos balneários da Ilha estava em torno de 770, representando 25% da capacidade hoteleira do Município. No ano de 1986, os hotéis balneários atingiam a marca de 2.660 leitos, e representavam cerca de 45% da capacidade total existente.

Com relação à gastronomia, ainda no início da década de 80, totalizou-se em 1981 uma capacidade total de 8.325 vagas nos restaurantes em Florianópolis, sendo 38,56% localizados na área central, 30,39% no Continente e 31,05% nos balneários. Já em 1994, pouco menos de 10 anos depois, essa oferta sofreu um incremento da ordem de 500%, além da melhoria na qualidade. Pelos últimos dados disponibilizados pela Secretaria Municipal de Finanças, em junho 2002, o município contava com 645 restaurantes e 3.260 bares/lanchonetes, conforme apontado na tabela 09.

TABELA 09 : Serviços de Alimentação: Florianópolis – (1996=100)

ANO	RESTAURANTES	LANCHONETES
1996	365	2.097
	100	100
1997	404	2.270
	110,7	108,2
1998	449	2.465
	123,0	117,5
1999	504	2.701
	138,1	128,8
2000	571	2.955
	156,4	140,9
2001	625	3.209
	171,2	153,0
2002(*)	645	3.260
	176,7	155,5

FONTE: Secretaria Municipal de Finanças – Julho/02 (*) Até junho/2002

Esses movimentos no lado da oferta turística constituem contrapartida ao que vem ocorrendo no lado da demanda. Uma primeira indicação sobre o dinamismo neste terreno é possibilitada pela tabela 10, que relaciona a evolução entre o número de turistas em Florianópolis e a população residente no município.

TABELA 10: Número de Turistas em Florianópolis e População Residente

Década	N.º Turistas (jan/fev)			Pop. Residente	% Turista / Pop. Total
	Nacionais	Estrangeiros	Total		
1986	131.790	67.710	199.500	255.565	88,44
1990	243.820	58.837	302.657	254.920	118,73
1995	172.623	83.105	255.728	217.853	117,39
2000	360.089	146.152	506.241	331.784	152,52

FONTE: Santur – Santa Catarina Turismo S/A.

O crescimento do turismo deve-se em parte às campanhas conjuntas da Secretaria de Turismo do município (SETUR), da SANTUR e da Fundação Pró-turismo de Florianópolis (PROTUR) nas quais procura-se divulgar a imagem da Ilha. Mas o principal fator é, sem dúvida (como já se indica), a presença inegável de um conjunto de atrativos

largamente vinculados ao patrimônio ambiental da Ilha de Santa Catarina. Na medida em que Florianópolis transforma-se na capital turística do MERCOSUL (ou pelo menos pretende galgar degraus nessa direção), como estratégia de marketing, medidas expansionistas como melhorias na infra-estrutura, passam a ser impostas nas atitudes da administração local.

De fato, a crescente oferta de serviços repercutiu na demanda, potencializando o tecido de atrações locais e contribuindo para aumentar o número de visitantes. Dos focos emissores nacionais, predominam o Rio Grande do Sul, São Paulo, Paraná e outras regiões de Santa Catarina. Na Tabela 11 pode-se identificar o fluxo de turistas estrangeiros e nacionais que freqüentaram a Ilha de Santa Catarina na alta temporada durante o período de 1986 a 2003.

Impossível não admitir que essa trajetória turística afetou inapelavelmente a dinâmica urbana na Ilha de Santa Catarina e refletiu no setor da construção civil. Em relação a isso, a referência à construção de imóveis com propósitos rentistas particularmente, enseja um comentário sobre a ocupação intensiva e desordenada da orla marítima. Nos últimos 20 anos, e em boa parte na década de 90, Florianópolis assistiu, como já assinalado, a uma vertiginosa expansão do espaço edificado, tanto nas proximidades da área central quanto nas praias, sobretudo nas cortas norte e leste. Por exemplo, localidades antes praticamente desertas, transformam-se gradualmente em aglomerados de residências secundárias, abrigando empreendimentos turísticos de grande porte (Jurerê Internacional e Praia Brava).

Assim é inegável que a Ilha de Santa Catarina tenha o seu mercado imobiliário influenciado diretamente pela atividade turística. Esse fator atua, além disso, como vetor para o acréscimo populacional, acelerando o processo de urbanização.

Com isso, o turismo se tornou ao menos potencialmente, fonte de arrecadação fiscal.

TABELA 11: Movimento estimado de turistas em Florianópolis – 1986 a 2003 (Alta Temporada)

<i>Ano</i>	<i>Nacionais</i>	<i>Estrangeiros</i>	<i>Receita Estimada em US\$</i>
1986	131.790	67.710	35.578.516,09
1987	126.811	82.034	129.962.213,00
1988	180.786	39.015	46.089.083,10
1989	*	*	152.051.181,19
1990	243.820	58.837	138.715.090,77
1991	269.133	61.456	84.920.325,01
1992	201.901	149.797	84.462.434,18
1993	238.282	178.332	176.091.054,78
1994	170.679	186.196	164.771.909,66
1995	172.623	83.105	109.863.451,84
1996	215.835	84.815	120.961.916,81
1997	270.189	154.591	215.508.608,92
1998	277.166	87.143	138.901.218,73
1999	287.859	147.631	129.520.526,02
2000	335.132	171.109	144.917.799,97
2001	319.901	232.987	163.149.590,98
2002	295.464	75.163	84.634.776,20
2003	233.425	74.769	56.000.054,43

Fonte: SANTUR

A conjugação desses processos por tornar o setor da construção uma das principais industriais da economia local. Turismo e construção civil, conjugados, adquirem grande destaque localmente, portanto. Mas isso admite também considerações de natureza crítica:

“Efetivamente, o turismo, enquanto atividade econômica, em Florianópolis – Ilha de Santa Catarina, assume fetiche do “Progresso” e do “Desenvolvimento” internalizados em parte da sociedade por massivas campanhas institucionais patrocinadas por atores sociais comprometidos, exclusivamente, com a bandeira do lucro.” (MORETTO: 1993;p.140)

Embora o turismo não possa ser visto como a solução para os problemas econômicos de uma região – quanto mais não seja, pelo fato de criar, ele próprio, grandes

problemas -, pelo fato de ter a mesma capacidade de estimular a economia como qualquer outro setor, no caso da Ilha a “vocação” turística adquiriu considerável visibilidade. No mínimo, percebe-se a importância do turismo para a dinâmica urbana do município, movimentando investimentos tanto para o próprio crescimento da atividade, quanto para o aquecimento do mercado imobiliário, movido pelo interesse do turista em adquirir um imóvel na Ilha.

4.3 CAPITAL IMOBILIÁRIO E CONSTRUÇÃO CIVIL NUMA ILHA TURÍSTICA

Embora a grande contribuição para o aumento significativo da população tenha sido o fato de Florianópolis ser a capital do Estado, Garcia Neto (1996) salienta que a forma de desenvolvimento do turismo implantada na Ilha também teve a sua importância, principalmente nos últimos 15 anos.

A ocupação dos espaços urbanos e a conseqüente produção imobiliária nestes espaços, devem ser orientadas segundo a legislação de uso e ocupação do solo pertencentes ao Plano Diretor da cidade. A tarefa do Plano Diretor é disciplinar, melhorando o processo de desenvolvimento dos espaços urbanos. Florianópolis elaborou em 1952 o primeiro Plano Diretor, o qual foi aprovado em 1954; e em 1976, foi aprovado o segundo, juntamente com uma grande quantidade de leis sobre o uso do solo, segundo Rizzo(1993). Em 1982, foi aprovado o Plano da Trindade e em 1985, o Plano Diretor dos Balneários.

Segundo Souza(1997), no período entre 1988 e 1996, foi encaminhado para aprovação o Plano Diretor do Distrito-Sede, o qual foi aprovado pela Lei n.é 5.055, tendo como principais diretrizes:

- impedir a ocupação urbana em áreas que foram consideradas pela legislação federal e estadual como áreas de preservação;
- manter e criar referenciais urbanos destacando os valores históricos, culturais e paisagísticos da cidade;
- garantir espaços necessários para implantação do sistema estrutural de vias de circulação urbana;

- manter a identidade urbana das áreas residenciais homogêneas, assegurando espaços para as diversas classes sociais .

Com o advento do turismo na Ilha de Santa Catarina, ocorreu um aumento na capacidade de comercialização de produtos como bens materiais (alimentos, artesanatos), bens imateriais (cultura, atrativos naturais, etc.), serviços (hotéis, transportes, etc.) e principalmente, o aquecimento da indústria da construção civil, que, conforme as tabelas 12 e 13, pode-se verificar no período de 1997 a 2002, a evolução dos números que ilustram a quantidade, em m², das áreas que obtiveram o Habite-se e dos projetos, distribuídas por tipo de uso.

TABELA 12 : Área de Habite-se – distribuição por uso – 1997 a 2002

USO	1997	1998	1999	2000	2001	2002
COMERCIAL	48.608,16	43.432,80	63.409,88	86879,55	27.753,55	66.507,00
CULTO	185,12			3879,24	461,98	848,96
EDUCACIONAL			7.492,55	2338,91		2.788,82
HOTEL	24.541,86	13.220,48	45.955,04	33305,37	10.452,37	75.748,30
HOTEL RESIDENCIA	22.005,00	7.079,90	5.641,99	24638,58		
INDUSTRIAL			3.859,54	211,18		
INSTITUCIONAL		1.442,96	3.244,84	7287,33	3.751,92	19.427,17
LAZER RECREAÇÃO E ESPORTE	488,56				1.893,43	
MOTEL						
OUTROS				48	4.297,85	9.107,01
RESIDENCIAL E COMERCIAL	30.897,70	19.232,93	9.472,33	28197,4	7.114,98	33.456,92
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	285.327,82	306.011,70	403.509,52	394414,52	241.399,09	442.443,79
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	57.546,56	81.306,64	77.534,00	87952,134	83.290,25	74.116,88
SAUDE				624,65		89,79
SERVIÇO						1.063,62
TOTAL EM M²	234.412,74	175.029,85	183.447,67	212.593,08	380.415,42	725.598,26

Fonte: Sinduscon

TABELA 13: Área de projetos – distribuição por uso – 1997 a 2002

TIPO	1997	1998	1999	2000	2001	2002
COMERCIAL	134.886,53	90.262,00	35.358,39	65.817,971	89.380,79	315.664,11
CULTO	3.964,09	2.388,58		887,72	14.072,95	5.313,37
CULTURAL						
EDUCACIONAL	504,20	1.983,25	26.264,09	1.414,12	4.640,66	4.281,38
HOSPEDAGEM	2.038,61		488,05	1.206,55		992,21
HOTEL	25.097,06	1.805,69	9.909,38	77.705,33	69.370,17	128.205,01
HOTEL RESIDENCIA	4.375,54	460,07	2.380,46	2.497,32		
INDUSTRIAL	585,46	421,70	3.859,54			
INSTITUCIONAL	6.368,87	51.816,94	18.404,15	6.910,5	1.115,24	56.446,17
LAZER RECREAÇÃO E ESPORTE	1.883,66	4.377,26		269,68	4.166,23	3.972,22
MOTEL	1.571,84			2.043,55		
OUTROS			4.197,32	162,15	15.557,24	4.504,26
RESIDENCIAL E COMERCIAL	87.179,58	29.225,40	18.324,59	15.058,78	38.003,34	33.904,10
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	175.899,67	196.893,01	245.550,34	323.743,22	338.149,49	827.444,50
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	105.937,07	128.543,44	133.323,77	146.426,39	139.735,22	171.553,73
SAUDE				23.117,6	89,79	575,28
SERVIÇO		15.764,50			16.349,21	22.620,67
TOTAL EM M²	257.481,56	186.975,71	188.906,70	252.414,20	730.630,33	1.575.447,01

Fonte : Sinduscon

De acordo com a tabela 12 pode-se verificar que número de metros quadrados construídos para o item hotel, sofreu uma variação positiva de 60,6 % do ano de 1999 para o ano de 2002, passando de 45.955,04 m² de área de Habite-se concedidos, para 75.748,30 m². Este exemplo indica o crescimento da capacidade hoteleira em função do aumento pela demanda do turismo na Ilha. Na tabela 13, foram aprovados no ano 2002, 128.205,01m² de área de projetos para esse mesmo item. Esses dados representam o aumento dos investimentos na área turística, considerando-se também o aquecimento paralelo do mercado imobiliário.

Outro fator relacionado à expansão do espaço urbano, está ligado diretamente à própria evolução da construção civil na Ilha de Santa Catarina. De acordo com a Tabela 14, observa-se que o número de alvarás (liberação concedida pela SUSP para a execução das obras), e área construída em (m²), embora se considere uma constante oscilação, caracteriza-se por um volume de 7.713.693 dessa área construída em (m²), entre os anos de

1980 e 1994 no município de Florianópolis, indicando um aumento do espaço edificado de acordo com os dados divulgados pela SUSP.

TABELA 14: Evolução da construção civil em Florianópolis (em m² de área construída).

Ano	N.º ALVARA	Área Construída (m ²)	Variação Percentual Anual(%)
1980	1864	513.869,98	-
1981	1528	559.793,99	8,93
1982	2048	364.985,72	-34,8
1983	1005	355.974,22	-2,46
1985	907	271.298,25	-23,78
1986	1345	629.066,87	131,87
1987	866	484.245,89	-23,02
1988	956	654.627,58	35,18
1989	1005	591.559,89	-9,63
1990	652	508.047,50	-14,11
1991	575	392.039,56	-22,83
1992	756	591.992,49	51,00
1993	746	485.752,64	-17,94
1994	964	753.840,14	55,19
TOTAL	16.200	7.713.693,00	-

Fonte de dados básicos: SUSP – Júnior, 1997:30

Através dos dados da tabela 14, nos anos de 1986 e 1994, verifica-se que estes apresentam os maiores números em termos de área construída em m², com 629.066,87 m² e 753.840,14 m² respectivamente.

Como exemplo de grandes investimentos turísticos ocorridos na Ilha de Santa Catarina, a partir da década de 80, pode-se considerar, entre eles, condomínios e loteamentos de luxo para a elite, como o empreendimento de alto padrão Jurerê Internacional, implantado pelo grupo Habitasul em 1981, os condomínios verticais da praia Brava, em 1985, e o Complexo Turístico do Costão do Santinho, em 1991. As praias do Norte da Ilha de Santa Catarina receberam um intenso incremento dos empreendimentos imobiliários, tendo em vista o crescente número de turistas. Desse modo, na tabela 15,

pode-se verificar o grande interesse de investimentos no Norte da Ilha já desde os anos de 1960, de acordo com o número de loteamentos aprovados.

TABELA 15: Distribuição dos loteamentos aprovados em Florianópolis em relação ao Norte da Ilha – Período 1960-1992

Período/ Localidade	1960-1969		1970-1979		1980-1992		TOTAL GERAL	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	(%)
Florianópolis	50	89	45	86,5	28	78	123	85,4
Norte da Ilha	6	11	7	13,5	8	22	21	14,6
Subtotal	56	100	52	100	36	100	144	100

Fonte de dados básicos: Sugai, 1994:238

Esta tabela demonstra que no período de 1960-69 e 1980-92, os loteamentos no Norte da Ilha, representam, respectivamente, 11% e 22% dos loteamentos aprovados no município de Florianópolis, podendo-se indicar um incremento de 50% em relação período de 1960-69, representando ao longo das três décadas, 14,6 % de todos os loteamentos de Florianópolis, indicando dessa forma a expansão turística pela procura dos turistas pelas praias do Norte. Segundo Sugai (1994), os investimentos feitos pelo Estado e a iniciativa privada acabam por determinar uma série de transformações no uso do solo, no deslocamento espacial das classes sociais, na localização de benfeitorias e da infra-estrutura urbana, entre as relações mais evidentes. Dessa forma, estas transformações influenciavam na dinâmica imobiliária em vigor e também no processo crescente de valorização dos terrenos situados nas regiões beneficiadas:

“nestas áreas situadas na Ilha e na direção Norte e Leste do centro da cidade, concentram-se não apenas os investimentos e ações do Estado como também mais de 60% dos empreendimentos imobiliários que foram efetuados no município desde a década de 70. Os balneários Norte, em especial em função dos investimentos no sistema viário, na infra-estrutura urbana e no desenvolvimento turístico tornam-se excelentes áreas para empreendimentos imobiliários voltados para a elite” (Sugai, 1994, p.206).

Entretanto, tomando-se como referência a análise feita por Oliveira (1998) sobre a pesquisa realizada durante o V Salão do Imóvel de Florianópolis, de 1997, observa-se ter ocorrido uma certa preferência pelo centro da capital por parte dos potenciais compradores

de imóveis residenciais, principalmente por uma faixa etária mais elevada e, de certa forma, condicionada por uma oferta de acabamento mais elevado, além do mérito da própria localização. Assim, a oferta de imóveis de melhor padrão no centro de Florianópolis acabou por obedecer as razões do mercado, ou seja, construíram-se nessa área imóveis melhores porque estes são mais compatíveis com o custo elevado dos terrenos, visto a preferência por parte das famílias. Reportando-se ao contexto regional, a discrepância entre valores pagos por imóveis semelhantes em localizações distintas reflete a questão da acessibilidade, da infra-estrutura e dos serviços, além do próprio “status” da localização.

O centro urbano de Florianópolis está localizado na porção central da Ilha de Santa Catarina em decorrência da expansão do núcleo histórico original. Para efeitos administrativos, localiza-se em uma região denominada Triângulo Central, que é definida pela lei complementar n. 001/97, a qual instituiu o Plano Diretor do município de Florianópolis. Faz parte do Distrito Sede, divisão político - administrativa que engloba a região central insular e a parte continental do município.

As características morfológicas do Triângulo Central, com base nesta lei, indicam que esta área possui 150 logradouros e 2.821 lotes distribuídos em 186 quadras totalizando uma área de 1.843.098,24 m². Desses 2.821 lotes, 57% possuem área menor que 360m², e correspondem a 17% da área total (342.226,72 m²), caracterizando uma pulverização da propriedade da terra.

Destaca-se a existência de 187 lotes com áreas entre 1.000 e 2.000 m² e de 16 lotes com área superior a 10.000 m², que juntos representam 14% e 18%, respectivamente, da área total. Quanto à posição nas quadras, 70% são de meio de quadra e 30% são de esquina. Quanto à propriedade, 94% são particulares e os restantes pertencem ao poder público ou congregações religiosas. Do total de lotes, 2.587 (92%), possuem algum tipo de construção. Destas, segundo critérios da prefeitura, 87% são consideradas de padrão normal; 12,5% de padrão superior e apenas 0,5% de padrão inferior (Neumann, 1998).

Com base no estudo feito por Matoski e Hochheim(1997), observa-se que, em uma amostra com 568 unidades, entre apartamentos em lançamento e em construção, (em 22 empreendimentos diferentes localizados no Triângulo Central), o preço médio era de 2 CUB's para o metro quadrado de área construída com desvio padrão de 27%. Neste estudo foram considerados as variáveis andar, posição(frente ou fundos para atrativos visuais) e

localização, chegando-se à uma equação de multiregressão com forte correlação ($r=80\%$) com o preço unitário dos apartamentos, onde tal estudo destacou, forte correlação entre a variável localização e o preço unitário, indicando que 69% dos compradores optaram pela área central em função do fator localização.

Um estudo mais abrangente caracterizando a oferta imobiliária em Florianópolis no ano de 1997, foi realizado por Ilha(1998) através da coleta de dados para uma amostra de 4.509 unidades (apartamentos) ofertadas durante o V Salão de Imóveis de Florianópolis em junho daquele mesmo ano, das quais, os preços de venda total dos apartamentos do Centro destacam-se por serem, em média, superiores ao da maioria dos outros bairros, reforçando as argumentações quanto à importância da acessibilidade e da oferta de serviços na definição de preços.

A tabela 16 mostra os valores médios do metro quadrado construído para diversos bairros de Florianópolis, destacando o centro como o terceiro bairro mais valorizado.

TABELA 16: Preço médio unitário em diversos bairros de Florianópolis

Bairro	Preço médio unitário dos apartamentos
Beira Mar	2,65 cubs/m ²
Lagoa	2,15 cubs/m ²
Centro	1,95 cubs/m ²
Coqueiros	1,70 cubs/m ²
Pantanal	1,65 cubs/m ²
Trindade	1,50 cubs/m ²
Itacorubi	1,45 cubs/m ²
Estreito	1,45 cubs/m ²
Abraão	1,45 cubs/m ²
Bom Abrigo	1,30 cubs/m ²

Fonte: Ilha (1998)

Valor do CUB/SC setembro 1997: R\$ 429,68

Para se chegar ao cálculo do preço médio unitário dos apartamentos, é preciso definir-se primeiramente o bairro onde se encontra o imóvel, pois o preço de venda é formado a partir das indicações do mercado em questão. O fator localização é de suma importância para a determinação do preço de venda, pois esse, irá definir o padrão de acabamento do imóvel e o público alvo comprador para tais características. Partindo-se do preço de venda em que o mercado comprador esteja pagando para determinada localização, determina-se tal valor através da operação de divisão, primeiramente pelo valor mensal do CUB/SC, que para este caso, foi o mês de setembro de 1997 e em seguida, pela área total da unidade. Após tal operação, chega-se ao valor médio unitário.

Quanto à tipologia das edificações, predominaram na amostra colhida por Ilha(1998), os edifícios multifamiliares com área média por apartamento entre 120 a 150m², possuindo o centro uma média um pouco maior: 170m². A configuração mais comum é a de apartamentos de três quartos (40% da amostra) em edifícios de 4, 11 e 12 pavimentos. Acerca da altura dos edifícios construídos no centro de Florianópolis, destaca-se, nos últimos cinco anos, a predominância, (na razão de 3 para 1) de construções de 12 pavimentos (devido à escassez de terrenos e pelo fato de ser este o gabarito máximo permitido pelo Plano Diretor do município, até o período do estudo realizado) (Neumann, 1998). O prazo médio de construção, segundo apurou Ilha (1998), é de 29 meses, independente do porte da edificação.

Historicamente, segundo o mesmo autor, vinham sendo produzidos em Florianópolis entre 2.000 e 3.000 imóveis por ano. Suas inferências baseiam-se no número de ligações de água, fornecido pela Companhia Catarinense de Águas e Saneamento – CASAN, e em dados históricos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Desse total, o autor presume que o Centro absorvia algo entre 300 e 500 habitações anualmente, sendo esta a região de maior concentração de oferta entre os bairros do município.

Neumann (1998), de sua parte, estimou que a oferta anual, a partir da década de setenta, era de aproximadamente 900 unidades no centro. De acordo com dados fornecidos pela Secretaria Municipal de Finanças, o Triângulo Central possuía, em 1997, 19.133 unidades residenciais ou domicílios construídos contra 14.324 em 1991. Obtiveram-se

esses valores somando todas as unidades construídas e registradas na prefeitura desde o longínquo ano de 1750. Segundo o censo demográfico de 1991, a região do Triângulo Central, englobando 40 setores censitários, possuía 8.561 domicílios, sendo 1.205 casas e 7.356 apartamentos, representando isso numa diferença para baixo de 67% em relação aos números de Neumann para o mesmo ano.

Outras estatísticas sobre a quantidade de unidades domiciliares localizadas no centro são provenientes das ações de recadastramento efetuadas pela Companhia Catarinense de Águas e Saneamento - CASAN: em 1998 foram contadas 14.093 economias ou unidades domiciliares no Triângulo Central.

No entanto, considerando que a área média de cada unidade habitacional ofertada no centro é de aproximadamente 170m² (Ilha, 1998), e que a área média anual licenciada (últimos 5 anos, englobando somente edifícios multifamiliares predominantes como tipologia característica no bairro) é igual a 67.261m² (ver tabela 17), é possível inferir que a quantidade de apartamentos ofertados anualmente seja próxima de 400 unidades (67.261m²/170m²). - dados censitários do IBGE referentes aos anos de 1980, 1991 e 1996(ver tabela 18).

TABELA 17: Área total de edificações multifamiliares que obtiveram licença de Habite-se no centro de Florianópolis entre 1994 e 1998.

Ano	Quantidade de edifícios multifamiliares	Área licenciada m2
1994	6	37.926,72
1995	11	58.915,76
1996	10	57.814,43
1997	15	98.199,76
1998	14	83.448,18
média	11	67.260,97

Fonte: Sinduscon

TABELA 18: Número de domicílios no Centro e acréscimo anual médio

Ano	1980	1991	1996
População do Centro	21.876 hab.	25.490 hab.	27.211 hab.
Domicílios no Centro	5.579	8.561	10.450
Acréscimo anual médio	Nd	271	377

Fonte: IBGE – 1980, 1991 e 1996.

Por fim, deve-se enfatizar a influência do “boom” turístico ocorrido nos anos oitenta favorecido pela pavimentação asfáltica, no princípio da década de setenta, dos principais acessos às praias de maior vocação balneária e da super valorização da moeda argentina ante a brasileira.

O cenário já começara a mudar com a inauguração da BR-101. Esta, ficando a dez quilômetros da Ilha, trazia turistas cada vez mais atraídos pelas 42 praias. A partir dessa etapa, a Ilha de Santa Catarina passou a receber, como já se indicou, turistas gaúchos, paulistas, paranaenses, uruguaio e argentinos. Por outro lado, o advento de um forte fluxo de turismo sazonal criou um impacto bastante acentuado nas regiões onde se estabeleceu, desfigurando em poucos anos, características geográficas e sócio-culturais seculares.

Os reflexos desta mudança foram sentidos também no centro da cidade, onde, nas palavras de Vaz (1991) : “O turista internacional ou mesmo de outras regiões do País estabeleceu um envolvimento puramente comercial com o lugar, graças a sazonalidade e,

talvez, à eventualidade de sua presença”. Para o mesmo autor, o turista é um estranho que se hospeda nas praias e estende seu consumo ao centro. Não conhece os detalhes, as raízes e os objetivos secretos dos pequenos e grandes rituais cotidianos da cidade.

Em meados da década de oitenta, o governo municipal de Florianópolis, passou a fomentar a implantação de pólo do vestuário através de micro e pequenas empresas, com o objetivo de gerar novos empregos e atender parte do contingente de trabalhadores disponíveis no local. Nesse mesmo período, o Governo Estadual implementa o Tecnópolis – Pólo de Informática, para aproveitar o expressivo exército de trabalhadores provenientes da UFSC assim como, utilizar as facilidades de transporte-aéreo e rodoviário para o escoamento da produção em função da estratégica posição geográfica da Ilha de Santa Catarina.

A partir de inúmeras modificações sócio-espaciais deflagradas, no espaço local, em função da expansão da atividade turística e das crescentes ameaças à sustentabilidade do território, o Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis – IPUF/ Agência Municipal de Planejamento local elaborou o Plano Diretor dos Balneários em 21 de junho de 1986, com o objetivo de disciplinar o uso do solo. Este Plano Diretor declarava o território dos Distritos de Santo Antônio de Lisboa, Ratones, Canasvieiras, Cachoeira do bom Jesus, Ingleses do Rio Vermelho, Lagoa da Conceição, Ribeirão da Ilha e Pântano do Sul, em áreas de Interesse Turístico.

Dessa forma, algumas particularidades na formação e gestão do ambiente urbanístico da Ilha de Santa Catarina, com base na postura do poder público frente às necessidades estruturais e ideológicas do espaço como um todo, criaram condições para o desenvolvimento desse ambiente urbano. A rápida expansão do número de habitantes decorrentes do processo histórico de ocupação, retratam realidades particulares que estão diretamente ligadas ao ritmo e à magnitude do incremento populacional e da própria urbanização. Esta rápida expansão inclinou o mercado de terras a uma tendência à escassez crítica, exacerbando a valorização de áreas que por sua vez tornam-se alvo das camadas de renda mais elevadas capazes de pagar um preço mais alto pelo direito de morar. Sob este aspecto, a propriedade privada do solo urbano faz com que a posse de uma renda monetária seja requisito indispensável à ocupação deste espaço urbano.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1 CONCLUSÕES

A presente monografia procurou inicialmente, a título de estruturação de um referencial teórico, abordar o circuito do capital imobiliário no processo capitalista de produção do bem moradia, o qual é balizado pelo processo de incorporação imobiliária. A produção do bem moradia representa uma significativa valorização do capital na etapa de transformação do uso do solo, através do processo de incorporação imobiliária protagonizado pela figura do incorporador. Este é responsável, entre outras coisas, pelo dimensionamento das características do bem imóvel a ser edificado, de acordo com os padrões econômicos, arquitetônicos e locacionais a serem adotados.

As empresas do ramo de construção civil, na expectativa da maximização dos lucros, procuram localizar o ambiente de produção de cada novo empreendimento justamente naqueles pontos do espaço que permitam maximizar o *valor de uso complexo*, ou seja, têm preferência por espaços que apresentam a propriedade de tornar o trabalho social mais produtivo de mais-valia.

A indústria da construção civil caracteriza-se por apresentar um produto final geralmente único, de posição fixa em termos espaciais e com um ciclo de vida longo. Sua participação no PIB do Brasil é de cerca de 19,26%, algo em torno de R\$ 95,5 bilhões para o ano de 2002. Caracteriza-se por ser um dos setores da sócioeconomia brasileira com maior emprego de mão-de-obra, considerando-se que para cada R\$ 1 milhão de reais investidos, são gerados 65 novos empregos.

Dando ênfase na área objeto do estudo de caso, focalizou-se a rápida expansão demográfica registrada nas últimas décadas em Florianópolis, decorrente do processo histórico de mobilidade geográfica de contingentes humanos e das belezas naturais, que influenciaram decisivamente a dinâmica turística da Ilha de Santa Catarina, com reflexos no crescimento urbano e no conseqüente incremento da construção civil. Estas são

realidades que retratam particularidades ligadas diretamente ao ritmo e à magnitude do crescimento da população e da própria urbanização, ao perfil de distribuição de renda e às formas de organização do espaço adotadas localmente.

Observou-se que o setor do turismo vem desempenhando um papel estratégico na modelagem do espaço urbano local. De fato, a localização estratégica da Ilha de Santa Catarina proporcionou ao longo do tempo diversas vantagens relativas à exploração turística, que passou a ganhar ainda mais força quando, a partir dos anos 80, Florianópolis foi inserida no turismo em nível nacional e internacional. Contribuíram para isso, os crescentes investimentos realizados na Ilha, proporcionando a alocação da infra-estrutura necessária para receber o turista e o estimular o incremento populacional. Neste contexto, Florianópolis passa a ostentar uma dinâmica urbana onde a cidade, enquanto *valor de uso complexo*, tornou-se capaz de proporcionar uma alta rentabilidade aos investimentos que ganharam força em virtude de um mercado imobiliário aquecido.

Note-se, todavia, que o referido aquecimento tornaram o mercado imobiliário consideravelmente especulativo, principalmente levando-se em conta que Florianópolis situa-se na maior parte em uma ilha, que tem 42% do seu território formado por mata atlântica, onde a disputa por cada pedaço de terra, passa a tornar o espaço urbano mais e mais valorizado. Acrescentou-se a isso, os investimentos em infra-estrutura e equipamentos urbanos que acabam por valorizar os imóveis. Por outro lado, a demanda por imóveis na ilha passou a apresentar uma grande presença dos estratos sociais com poder financeiro maior. Respondendo a isso, a atuação da construção civil agravou o quadro de déficit habitacional para os contingentes com renda insuficiente frente ao padrão de preços praticados na capital do Estado, onde os benefícios são para poucos.

Para o ritmo frenético de crescimento de Florianópolis, a importância de um planejamento urbano com apoio de normas que garantam a participação do meio habitacional e social, caracterizam atitudes a serem tomadas para que este planejamento seja pautado pelo respeito à dignidade humana e ao meio ambiente, com a operacionalização de instrumentos e mecanismos que impulsionem o desenvolvimento urbano escoado tanto na iniciativa privada e quanto na ação do Estado.

Aliado a estas iniciativas, destaca-se a necessidade de se buscar melhoramentos no plano diretor, para que este possa corrigir distorções e os rumos do desenvolvimento,

estudando as potencialidades e deficiências do município, tornando-se dessa forma, uma ferramenta forte e orientadora da correta ocupação dos espaços frente à necessidade de um desenvolvimento sustentado da capital.

A importância da indústria da construção civil se dá em vários quesitos, entre eles a geração de empregos e renda, arrecadação de impostos direta e indiretamente à Prefeitura Municipal, o que, por sua vez, representa – ou deveria representar - um montante financeiro maior, que permitiria à cidade melhorias na infra-estrutura local, dando inclusive maior capacidade ao crescimento do turismo. A dinâmica urbana, fortemente influenciada pelo turismo e, que, por consequência, está diretamente ligada ao setor da construção civil em Florianópolis, constitui um mercado imobiliário em franca atividade, onde tais operações observam desafios em busca de uma melhor qualidade de vida, sob os aspectos diferenciados pelos espaços urbanos aqui segmentados por tamanhos e legados históricos.

Turismo, mercado imobiliário e planejamento urbano são itens que devem ser pensados em conjunto. A idéia de sustentabilidade deve estar aliada aos mecanismos que orientam tanto a urbanização quanto o crescimento populacional, de maneira que se permita o desenvolvimento da cidade assim como do seu turismo, estimulando a densidade adequada aliada à infra-estrutura necessária, o que representaria uma economia para a coletividade e uma distribuição de recursos e políticas adequadas às necessidades específicas de cada região da Ilha.

5.2 RECOMENDAÇÕES

O desenho urbano atual da Ilha de Santa Catarina resultou de uma ocupação desordenada do espaço urbano. Desprezaram-se, tendo em vista as oportunidades lucrativas, características insulares e histórico-culturais, bem como a importância da preservação ambiental e da cidadania, que geraram impactos sentidos pelas comunidades no presente e certamente, com consequências também no futuro próximo.

Derivada da preocupação a respeito da ocupação desordenada do espaço da Ilha, fica a observação quanto à necessidade da incorporação, nos planos diretores e na

legislação urbana, de limites à ocupação com base em critérios urbanísticos diversificados para cada área/distrito/localidade, como maneira de preservar o ambiente natural e manter a qualidade de vida, impondo-se restrições em relação aos gabaritos, taxas de ocupação e densidade. Vale salientar a necessidade da implementação de projetos de saneamento nas comunidades e bairros, como também o controle mais intensivo sobre empresas de entulho, construtoras e empresas de limpeza de fossas, exigindo a destinação de entulhos e dejetos. A reestruturação dos mecanismos de controle da Prefeitura Municipal e de órgãos afins, através de uma política efetiva de fiscalização e de aplicação da legislação urbana e do meio ambiente, trariam melhorias de ordem pública.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BOUHDIBA, Abdewahab. Turismo de massa e tradições culturais. In: **O correio da UNESCO** 9 (4), 1991.

CASAROTTO, Rosangela Mauzer– **Análise das Curvas de Agregação de Recursos de Pequenos Edifícios em Florianópolis**, Santa Catarina – Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção – UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA (Dissertação de Mestrado) 1999.

CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO, 9 ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

CARNEIRO, G. Florianópolis: **Roteiro da Ilha Encantada**, Florianópolis: Ed. Expressão, 1987. (Coleção Bandeirantes).

CECA/FNMA. **Uma cidade numa ilha: Relatório sobre os problemas sócio-ambientais da ilha de Santa Catarina**. Florianópolis: Ed. Insular, 1996.

COMISSÃO DE ECONOMIA E ESTATÍSTICA– CEE-CBIC: **Perfil sócioeconômico do setor da construção civil no Brasil**. Belo Horizonte – MG, agosto de 2002.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**, 2ª. ed. São Paulo: Ática, 1993.

DE ANDRADE JÚNIOR, Pedro Paulo. **Crescimento Turístico e a Produção do Espaço Urbano na Ilha de Santa Catarina – O Caso da Praia dos Ingleses**. Florianópolis: UFSC, Departamento de Ciências Econômicas, 1997. Monografia.

FERREIRA, Francisco C. **Turismo e desenvolvimento urbano. Avaliação impacto sócio-ambiental da atividade turística na Ilha de Santa Catarina. Estudo de Caso do Projeto Jurerê Internacional**. Florianópolis: UFSC (tese de mestrado em Sociologia Política), 1992, p.89

FGV e CBIC – **O Macrossetor da Construção**. Rio de Janeiro: FGV / IBRE - Fundação Getúlio Vargas – Instituto Brasileiro de Economia e Câmara Brasileira da Indústria da Construção, fevereiro de 2001.

FGV (estrutura de 1998). **Relação Anual de Informações Sociais**, elaborada pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE).

FUNDAÇÃO INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico de Santa Catarina**. (FIBGE: 1959;p. 116) - Rio de Janeiro, 1940. 445p.

GARCIA NETTO, Luiz da Rosa. **Diagnóstico do Ambiente Urbano: Norte da Ilha de Santa Catarina**. Florianópolis: UFSC, Departamento Engenharia Civil, 1996. 129p. Dissertação de Mestrado.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA(Brasil). **Censos Demográficos** de 60, 70, 80, 91 e 2000.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA(Brasil). Sistema de Contas Nacionais – IBGE (1995 a 2002).

ILHA, João Carlos G. – **Análise do Mercado da Oferta e Velocidade de Vendas de Imóveis Novos em Florianópolis** – SC. Florianópolis Universidade Federal de Santa Catarina. (Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção da Universidade Federal de Santa Catarina) 1997.

IPUF. **Planejamento Turístico – A nível municipal e micro regional**. Florianópolis, 1982.

LAGO, Paulo Fernando. **Santa Catarina - Dimensões e Perspectivas**. Florianópolis, Ed. UFSC, 1978, 349p

LINS, Hoyêdo N. **Turismo na Ilha de Santa Catarina: desenvolvimento e sustentabilidade**. Florianópolis: UFSC(mimeo) 1994, p.1

MORETTO, Neto, Luis. **A atividade turística e o desenvolvimento sustentado. Estudo de caso: o balneário de Ingleses e o Projeto Costa Norte**. Florianópolis: UFSC (tese de mestrado em Geografia) 1993.

NETTO, Luiz da R. Garcia – **Diagnóstico do Ambiente Urbano: Norte da Ilha de Santa Catarina** – Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil – UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA – (Dissertação de Mestrado). 1997

NEUMANN, C. **O processo de intensificação urbana do Centro de Florianópolis**. Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina, Programa de Pós- Graduação em Engenharia Civil, 1995. (Dissertação de Mestrado).

OLIVEIRA, M. et alli. **Sistema de indicadores de qualidade e produtividade para a Construção Civil: manual de utilização**. Porto Alegre: SEBRAE/RS, 1995.

PELUSO, Victor A . **Estudos de Geografia Urbana de Santa Catarina**. Florianópolis, IOESC, 1991. 331p.

RIBEIRO, Luiz C. de Q. Incorporação Imobiliária- Delimitação Conceitual - out. 1985.

RIZZO, M.B. **Do Urbanismo ao Planejamento Urbano: Utopia e Ideologia. Caso de Florianópolis – 1950 – 1990.** Dissertação(Mestrado em Geografia), Universidade Federal de Santa Catarina, 1993.

SANTUR – Santa Catarina Turismo S. A . **Relatório de Estudo da Demanda Turística.** Florianópolis, 2000.

SEPLAN/SC: **Estudo da evolução populacional segundo os municípios 1970-2010.** Florianópolis, 1989.

SINGER, Paul. **O uso do solo na economia capitalista.** São Paulo: USP, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 1979.

SILVA, L . A . Machado (org) **Solo Urbano: tópicos sobre o uso da terra,** Série Debates Urbanos, Rio de Janeiro, Zahar Editores, 1982, 95p.

SOUZA, A . S. de . **Os Impactos da Atividade Turística sobre a Sócio-Economia e o Meio Ambiente (Florianopolitano).** Monografia (Bacharelado em Economia), Universidade Federal de Santa Catarina, 1997.

SUGAI, Maria Inês. **As intervenções viárias e a transformação do espaço urbano. A via de contorno Norte.** São Paulo : USP, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 1994. 327p. Tese de Mestrado.

URBAL – **Gestão da Urbanização em cidades turísticas** – Diagnóstico de Florianópolis, Brasil, out.2002.

VAZ, Nelson P. **O centro histórico de Florianópolis.** Florianópolis: Ed. da Ufsc, 1991 (originalmente tese de mestrado em Geografia/UFSC).

VEIGA, Eliane Veras da. **Florianópolis: Memória Urbana.** Florianópolis: Ed. Da UFSC e Fundação Franklin Cascaes, 1993.

ANEXOS

FOTO 1: Ilha de Santa Catarina



Foto: Foto Imagem – Studio Laboratório Ltda.

FOTO 2: Adensamento Urbano – Bairro Trindade

